



Bastuhuskvarteret

Detaljplane- och tomtindelningsändring nr 1085

BESKRIVNING

Vasa stads planläggning 14.3.2018
(ändring 14.5.2018)

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 VASA
Stadsdel: 4
Kvarter: 8

Planeringstyp: Detaljplane- och tomtindelningsändring
Planens namn: Bastuhuskvarteret
Planens nummer: 1085

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen
Planläggningsarkitekt Kati Vuohijoki (utkastskedet)
Planläggningsarkitekt Esko Härkönen (utkast- o förslagsskedet)
Kyrkoesplanaden 26 A, 2:a våningen
PB 2, 65101 VASA
esko.harkonen@vasa.fi
tfn 040 739 0284

Behandling:	Stadsstyrelsens planeringssektion	27.6.2017
	Meddelande om inledd behandling	3.8.2017
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	8.2.2018
	Stadsstyrelsens planeringssektion	20.3.2018
	Stadsstyrelsen	21.5.2018
	Stadsfullmäktige	11.6.2018

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringen berör kvarter 8 i stadsdel 4 samt delar av Verkstadsgatan och Långviksgatan. Planeringsområdet gränsar i nordväst till Verkstadsgatan, i nordost till Vörågatan och i sydväst till Långviksgatan. Kvarteret bildas av tre tomter: 905-4-8-1, 905-4-8-2 och 905-4-8-3. Planändringsområdet finns i omedelbar närhet till centrums rutplaneområde, nordost om järnvägen, invid resecentret.



Planändringsområdets läge

1.3 Planens namn och syfte

Syftet med detaljplaneändringen för Bastuhuskvarteret är att skapa förutsättningar för utveckling av kvarteret så att såväl utbyggnad som det befintliga byggnadsbeståndets nuläge och eventuella framtida användningsändamål beaktas. Målet är bostads-, affärs- och kontorsbyggnad.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	4
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	5
1.6	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANDRAG	7
2.1	Planprocessens skeden	7
2.2	Detaljplanen	7
2.3	Genomförandet av detaljplanen	8
3	UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området	8
3.1.2	Naturmiljön	9
3.1.3	Den byggda miljön	10
3.1.4	Trafiken	12
3.1.5	Markägförhållanden	15
3.2	Planeringssituation	16
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	17
4	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	17
4.1	Planeringsstart och beslut som gäller den	17
4.2	Deltagande och samarbete	17
4.2.1	Intressenter	17
4.2.2	Inledande av detaljplaneändringen	17
4.2.3	Deltagande och växelverkansförfaranden	18
4.3	Detaljplanens mål	21
4.3.1	Stadens mål	21
4.3.2	Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper	22
4.4	Detaljplaneutkastet	23
4.4.1	Redogörelse för detaljplaneutkastet	23
4.4.2	Motiveringar till detaljplaneutkastet	25

4.4.3	Detaljplaneutkastets konsekvenser	29
4.4.4	Åsikter och beaktandet av dem	30
4.4.5	Övervägande efter utkastskedet	37
4.5	Detaljplaneförslaget	37
4.5.1	Redogörelse för detaljplaneförslaget	37
4.5.2	Detaljplaneförslagets konsekvenser	38
4.5.3	Utlåtanden om och anmärkningar på detaljplaneförslaget	42
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	46
5.1	Korrigeringar och ändringar efter det offentliga framläggandet	46
5.2	Planens struktur	47
5.2.1	Dimensionering	47
5.3	Områdesreserveringar	48
5.3.1	Kvartersområden	48
5.4	Planens konsekvenser	49
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser	49
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	49
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet	49
6.2	Genomförande och tidtabell	49
6.3	Uppföljning av genomförandet	50

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

BILAGA 1. Program för deltagande och bedömning, 27.6.2017
 BILAGA 2: Detaljplanekarta
 BILAGA 3. Detaljplanebestämmelser
 BILAGA 4. Detaljplanens uppföljningsblankett

1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Dagvattenutredning i anslutning till delgeneralplaneområdet Vasa centrum, Vasa stads planläggning, 2015
 Kommersiell utredning i Vasa, Santasalo Ky, 13.3.2014
 Utredning om högt byggande i centrum av Vasa, Vasa stad, Planläggningen, 2014
 Delgeneralplanen för Vasa centrum, sammanställning över kulturhistoriskt värdefulla objekt i området, Ruusa Viljanen Rossi, Österbottens museum, 2014
 Utredning om trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Sito Oy, 4.8.2015

Naturutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Vasa stad, Planläggningen, 2014

Vibrationsutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Sito Oy, 28.5.2015

Bullerutredning i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Sito Oy, 5.5.2015

Inventering av modern arkitektur i Vasa, Susanne Öst, Österbottens museum, 2010

Bastuhusets och Niemelähusets kvarter, kulturhistorisk utredning, Vasa stad, Planläggningen, 20.11.2017 (på finska)

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Peab Oy har med sin ansökan 15.2.2016, med fullmakt av Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab, ansökt om en ändring av detaljplanen för tomten 905-4-8-1. Peab Oy har samtidigt ansökt om planeringsreservering beträffande tomten 905-4-8-2.

Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 27.6.2017 § 64.

Planläggningen inleddes 3.8.2017 i och med att programmet för deltagande och bedömning lades fram.

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 3–24.8.2017. Tio utlåtanden och en åsikt om programmet för deltagande och bedömning lämnades in och sammandrag samt bemötanden av dem finns under rubriken [4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden](#) i denna beskrivning.

Planutkastet och de dokument som anknyter till det var i enlighet med planläggningsdirektörens beslut (8.2.2018) framlagda under tiden 20.2–6.3.2018. Tre åsikter och sju förhandsutlåtanden om detaljplaneutkastet lämnades in, sammandrag samt bemötanden av dem finns i kapitel [4.4.4 Åsikter och beaktandet av dem](#) i denna beskrivning.

Förslaget till ändring av detaljplanen och tomtindelningen har godkänts av stadsstyrelsens planeringssektion 20.3.2018 § 30 för offentligt framläggande.

Förslaget till ändring av detaljplanen och tomtindelningen har varit offentligt framlagt under tiden 27.3–25.4.2018. Sju utlåtanden och en anmärkning lämnades in beträffande förslaget och sammandrag av dem finns i punkt [4.5.3 Utlåtanden om och anmärkningar på detaljplaneförslaget](#).

2.2 Detaljplanen

Eftersom planändringsområdet Bastuhuskvarteret är centralt beläget och historiskt värdefullt, bör området förverkligas enligt samma kvalitetsprinciper som gäller för stadskärnan. Målet är att undersöka möjligheterna att utveckla hela kvarteret så, att både utbyggnad och det befintliga byggnadsbeståndets nuläge och eventuella framtida användningsändamål beaktas. Föremål för granskning är även planeringslösningen för hela kvarteret vad beträffar stadsbildsmässigt och funktionellt förhållande till den omgivande stadsstrukturen.

Målet är bostads-, affärs- och kontorsbyggande. Att arrangera gårdsområden och parkering är en väsentlig del av helhetsplaneringen av kvarteret. I planeringen beaktas även behovet av en lätttrafikförbindelse mellan Hovrättsplanaden och f.d. busstationstomten så, att förbindelsen kunde gå via planändringsområdet.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2018.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

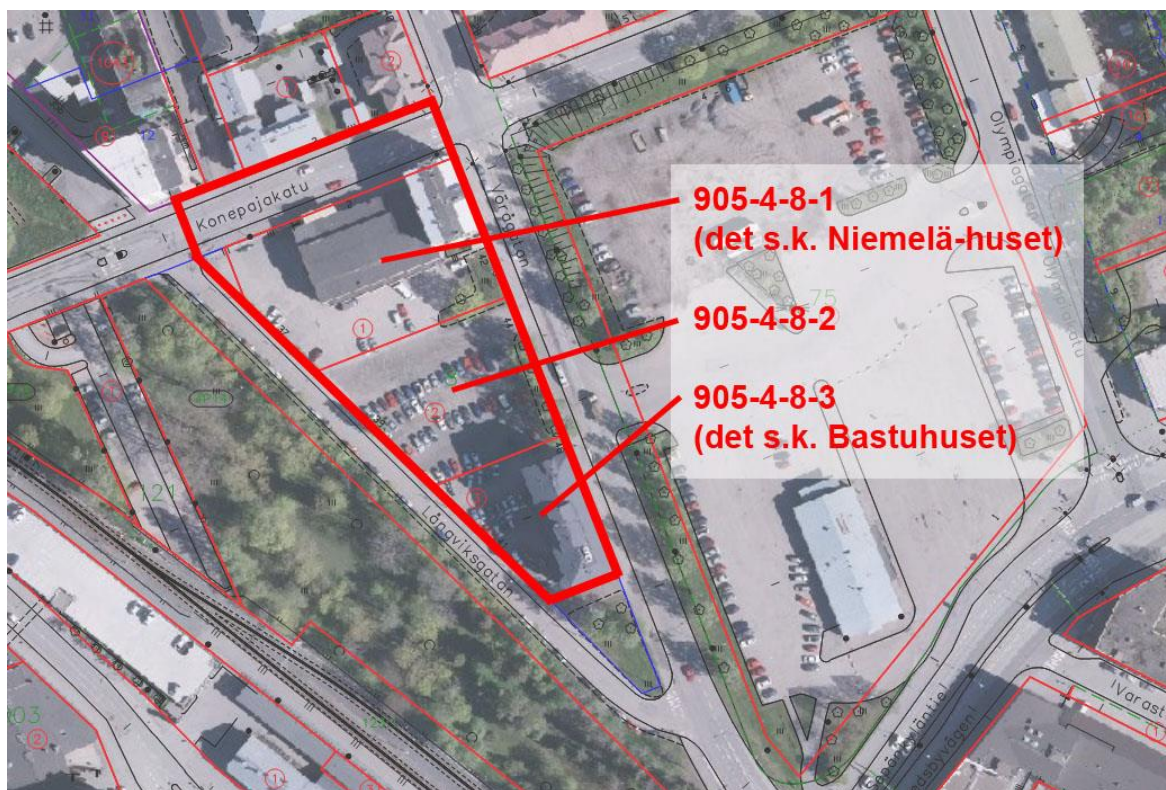
Planändringsområdet finns i omedelbar närhet till centrums rutplaneområde, nordost om järnvägen, vid resecentret. Järnvägen utgör en typ av hinder när man ska ta sig till området från stadskärnan och till den delen är tillgängligheten till området beroende av viadukten och Sandögatan. Från gågatuområdet i centrum, från Hovrättsplanadens östra ända finns ingen direkt förbindelse till området.

Trafikmässigt är området beläget i hörnet av de relativt livligt trafikerade gatorna Vörågatan och Verkstadsgatan. Dessutom finns infartsleden till stadens centrum, dvs. Smedsbyvägen, och viadukten över järnvägsområdet i områdets omedelbara närhet, söder och sydost om området.



Snedflygbild från år 2011. Planändringsområdet fotograferat från väster och inringat med rött på bilden. Foto: Vasa stads planläggnings arkiv.

Planändringsområdet omfattar de tre tomterna i kvartersområdet, en del av Verkstadsgatan som gränsar till kvarterets nordvästra kant och en liten del av Långviksgatan i området västra del. På tomten längst i norr (905-4-8-1) finns s.k. Niemelä-huset. Den mittersta tomten (905-4-8-2) är obebyggd. På tomten (905-4-8-3) i kvarterets södra ända finns det s.k. Bastuhuset, som för närvarande används av Vasa stads socialverk.



Ortofoto från år 2015. Planändringsområdet är avgränsat med rött. Foto: Vasa stads planläggnings arkiv.

3.1.2 Naturmiljön

Planändringsområdet och dess närmiljö är i sin helhet byggd miljö. Någon miljö i naturtillstånd finns inte på området. I och med att området är bebyggt finns inga naturtyper i naturtillstånd på planändringsområdet och inte heller några djur- eller växtarter som kräver särskilt skydd. Marken i planändringsområdet består av morän.

3.1.3 Den byggda miljön



Niemelähuset



Bastuhuset

Det finns två byggnader på planändringsområdet, s.k. *Niemelähuset*, som färdigställdes år 1944, och s.k. *Bastuhuset*, som färdigställdes år 1952. Av Niemelähuset är affärsbyggnaden som består av två våningar och bostadsvåningshusets markplansvåning i Kaluste Niemeläs användning. Bastuhuset, som består av fem våningar, disponeras i dess helhet av Vasa stads socialverk. Niemelähuset är beläget i kvarterets norra del, invid Verkstadsgatan och Vörågatan. Bastuhuset finns invid Vörågatan. Den övriga delen av kvarteret utgörs förutom av parkeringsområde av mindre grönzoner. I kvarterets södra spets, utanför planändringsområdet finns ett litet kilformat parkområde (VP).

Nordost om området finns f.d. busstationskvarteret, där ett nytt affärs- och kulturcenter, Wasa Station, planeras. Kvarteret är i detaljplanen angivet som kvartersområde för centrumfunktioner (C–1). Planen gör det möjligt att i kvarterets sydöstra del, invid Smedsbyvägen uppföra en byggnad med minst 20 och högst 25 våningar. För närvarande består kvarteret av den ur bruk tagna busstationen och förutom grönzoner invid gatorna till största delen av asfalterat öppet område.

Planändringsområdet tangerar i norr det befintliga och bostadsdominerade området Vöråstan. På det här området i planändringsområdets omedelbara närhet i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan finns ett relativt nytt bostadshus i åtta våningar. Norr om denna byggnad, i samma kvarter, planeras ett annat likadant flervåningshus invid Långviksgatan.

Den del av Vöråstan (Norra Klemetsö) som är belägen öster om planändringsområdet har tidigare huvudsakligen varit område för industri- och lagerbyggnader. Området har i början av 2000-talet detaljplanerats för bostadsvåningshus och för närvarande bebyggs det i enlighet med detaljplanen.

Kvarteren närmast området i norr och nordväst utgörs vad beträffar användningsändamålet av kvartersområde för bostadsvåningshus (AK), kvartersområde för bostadsvåningshus och radhus (AKR), eller kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).

Antalet våningar i bostadshusen i närmiljön varierar mellan två och åtta. Största delen av husen i näromgivningen består av två eller tre våningar. Punkthuset i hörnet av Långviksgatan och Verkstadsgatan ("nya Valkolinna") har åtta våningar.

I planändringsområdets omedelbara närhet finns flera skyddade byggnader. Mittemot Niemelähusets bostadsvåningshus på andra sidan om Verkstadsgatan finns ett med beteckningen sr-3 skyddat, rappat stenhus i två våningar från år 1904. I stationsparken finns stationsföreståndarens hus från år 1896 och skyddat med beteckningen sr-3. Stationsbyggnaden från år 1883 är skyddad med beteckningen sr-3. F.d. SOK:s affärshus (instituthuset) invid Smedsbyvägen sydost om området är från år 1939 och skyddat med beteckningen sr-3. Kesko Ab:s tidigare affärshus bredvid den ovan nämnda byggnaden är från år 1937 och skyddat med beteckningen sr-5.

Sydväst om det område som planändringen gäller finns ett parkområde som hör till järnvägsstationshelheten. Eftersom parkterrängen lutar kraftigt mot sydväst i riktning mot järnvägen och järnvägsstationen i dalområdet syns planändringsområdet extra bra från stationshållet. Det område som bildas av järnvägsstationen och parken i anslutning till den är klassificerade som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY, Museiverket, 2009). Denna park intill Långviksgatan är i den gällande detaljplanen angiven som park, där miljön ska bevaras (VP /s).



Bastuhuset sett från järnvägsstationen.

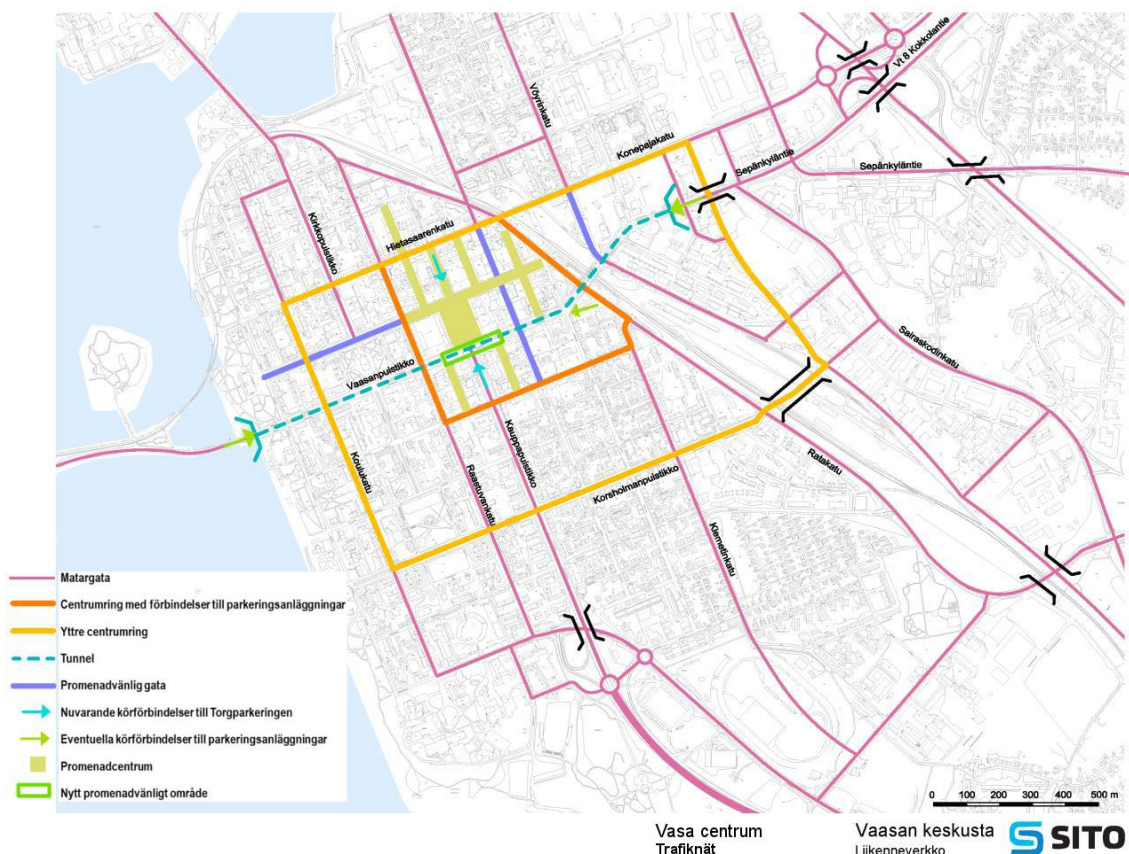
3.1.4 Trafiken

Planändringsområdet är beläget på en trafikmässigt central plats. I sydväst på andra sidan om stationsparken finns järnvägen. Sydost och söder om området går Smedsbyvägen, som är en av stadens infartsleder. Trafiken på Verkstadsgatan och Vörågatan, som båda tangerar området, är i nuläget relativt livlig.

Planändringsområdet är i och med närheten till centrala trafikleder lättillgängligt med lokaltrafikbuss. I och med närheten till resecentret är området lättillgängligt även med fjärrtrafikbussar och tåg.

Planändringsområdet är beläget i en knutpunkt för lättrafik och biltrafik. Järnvägsövergångar för bil- och lättrafik i närheten av området är viadukten och Verkstadsgatan. Eftersom området är beläget mellan dessa två järnvägsövergångar stockar sig trafiken lätt i synnerhet under rusningstid, framför allt för lättrafikens del. Cykelvägen invid Smedsbyvägen är smal och längs Vörågatan finns ingen cykelväg. I den nya delgeneralplanen för centrum och i trafikutredningen i anslutning till den är en ny cykelled angiven invid järnvägen på Vöråstans sida genom Stationsparken.

I trafikutredningen i anslutning till delgeneralplanen har en klarare struktur eftersträfvats för gatorna i centrum och bildande av en inre och yttre ring i centrum så att biltrafiken dirigeras till önskade leder. Enligt utredningen ska Verkstadsgatan, som tangerar planändringsområdet, höra till den yttre centrumringen, vars uppgift är att förmedla trafik mellan olika delar av centrum och fördela trafiken på de livligt trafikerade infartsvägarna.



Trafiknät i Vasa centrum. Utredning om trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum, Sito Oy.

Den del av Vörögatan som tangerar området har i utredningen angivits som promenadvänlig gata.

Vibrationer. I vibrationsutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum (Sito Oy/Vasa stad 2015) har de kalkylmässiga nivåerna på vibrationerna från spårtrafiken i Vasa centrum utretts.

Planändringsområdet ligger utanför vibrationsriskområdet och enligt utredningen medför spårtrafiken inte några betydande olägenheter för boendetrivseln.

Enligt utredningen bör vibrationssituationen på byggplatsen vid behov bedömas exempelvis på basis av mätningar. Om det sker betydande förändringar i fordonsmängden eller –massorna på järnvägen bör utredningen uppdateras enligt prövning. Planändringsområdet är beläget vid vibrationsriskområdets gräns och därmed är det sannolikt att betydande förändringar i spårtrafiken påverkar förhållandena i planområdet.

Buller. I bullerutredningen i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum (Sito Oy/Vasa stad 2015) har medelljudnivåerna i Vasas centrum utretts. Bullerberäkningarna har gjorts med hjälp av nuvarande uppgifter om trafiken för den nuva-

rande markanvändningen och med hjälp av trafikprognoser för eventuell framtida markanvändning.

För att beskriva buller i miljön används i regel medelljudnivån LAeq (ekvivalentnivå), där tillfälliga variationer i ljudnivån är utjämnade och deljud på olika nivåer är avvägda på ett sätt som motsvarar örats känslighet (s.k. A-vägning). I anslutning till bullerbekämpningslagen har statsrådets beslut (993/92) utfärdats, i vilket allmänna riktvärden för bullernivån har angivits i form av ekvivalentnivåer under lång tid. Avsikten är att riktvärdena ska utnyttjas vid planläggning, byggande och planering av leder.

Medelljudnivåerna på planändringsområdet är i nuläget följande:

Dagtid

- Invid Verkstadsgatan över 70 dB
- Invid Vörågatan över 65 dB
- Invid Långviksgatan och i kvarterets mittersta delar 55-60 dB

Nattetid

- Invid Verkstadsgatan över 60 dB
- Invid Vörågatan över 55 dB
- Invid Långviksgatan och i kvarterets mittersta delar 45-55 dB

Medelljudnivåerna på planändringsområdet är enligt prognosen för år 2040 följande:

Dagtid

- Invid Verkstadsgatan över 65 dB (om en centrumtunnel förverkligas, minst 70 dB)
- Invid Vörågatan över 65 dB (förverkligandet av en centrumtunnel har ingen inverkan)
- Invid Långviksgatan och i kvarterets mittersta delar 55-60 dB

Nattetid

- Invid Verkstadsgatan över 60 dB
- Invid Vörågatan över 55 dB
- Invid Långviksgatan och i kvarterets mittersta delar 45-55 dB

Om nya bostadshus, gårdar lägenhetsvis, lek- eller vistelseområden, terrasser eller balkonger placeras på områden med en bullernivå som dagtid överskrider 55 dB eller nattetid överskrider 50 dB (på nya områden är riktvärdet nattetid 45 dB) ska bullerskyddet där genomföras så att bullernivån inte överskrider de riktvärden som är angivna i statsrådets beslut 993/92. Nya bostäder ska i första hand placeras på områden där riktvärdena inte överskrids. Om det inte är möjligt att säkerställa att bullernivåerna vid de fasader på nya bostadshus som är belägna mot en trafikled

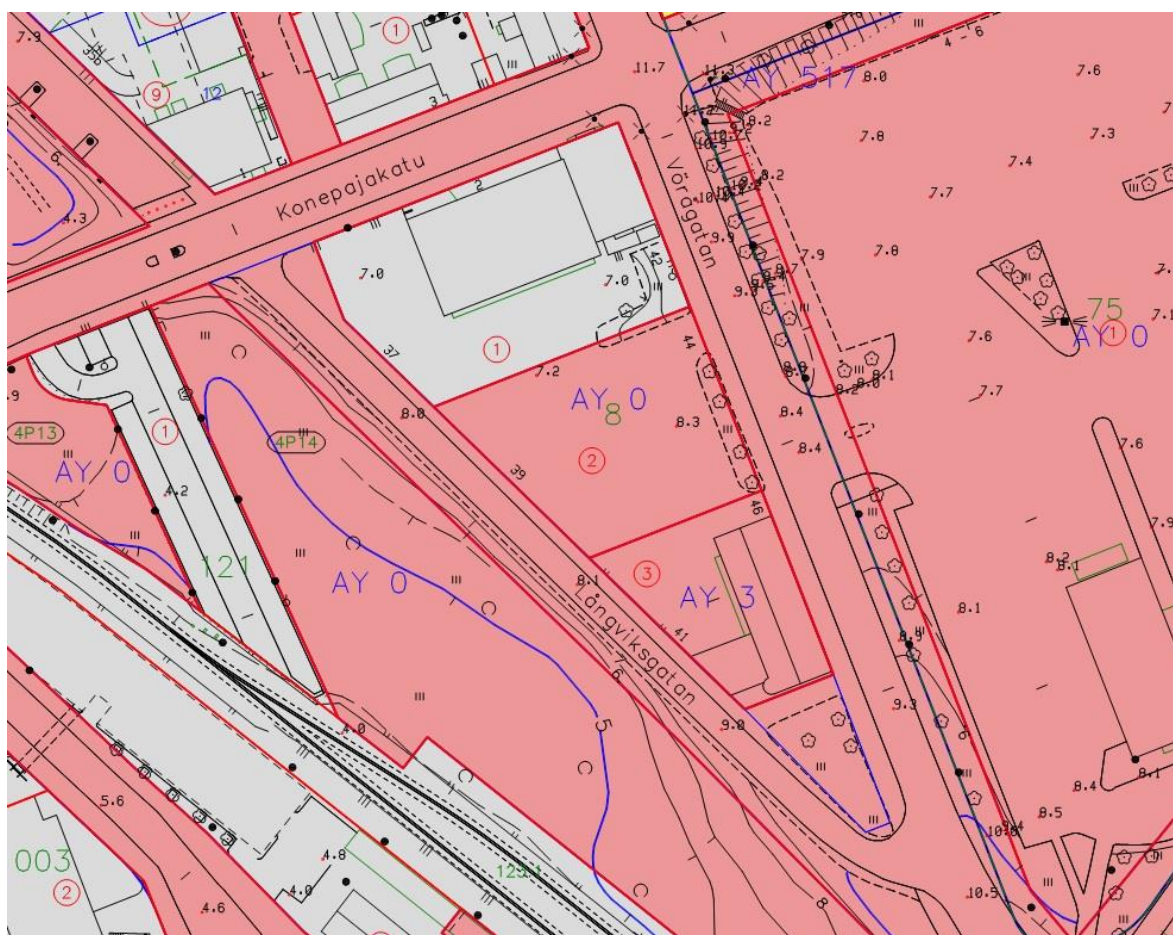
underskrider 55–60 dB, är det rekommendabelt att lägenheterna går genom huset, så att vädringen kan ske på husets tystare sida.

I samband med grundliga renoveringar av nuvarande byggnader är det för att rikt-
värdena ska uppnås möjligt att bl.a. rekommendera balkong- eller terrassinglas-
ning på de områden där riktvärdena överskrids. Vad gäller de nuvarande byggnaderna på planändringsområdet är möjligheten till inglasning av balkongerna emellertid beroende av en eventuell skyddsbeteckning för byggnadernas fasader. I princip är det inte lämpligt med inglasade balkonger i dessa byggnader.

I fråga om fasader där bullernivån dagtid överskrider 65 dB eller nattetid 60 dB i prognossituationen för år 2040 bör man enligt utredningen i detaljplanläggnings-
skedet uppmärksamma kravet på en bättre ljudisolering av fasaderna än normalt. I fråga om de nuvarande byggnaderna bör ljudisoleringskravet beaktas i samband med fasadrenoveringar och grundliga renoveringar.

3.1.5 Markägoförhållanden

Tomten längst i norr (905-4-8-1) är privatägd. I övrigt är området i stadens ägo.



Planändringsområdets markägoförhållanden. De områden som ägs av staden är angivna med färggraster.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan. För området gäller den av miljöministeriet 21.12.2010 fastställda landskapsplanen 2030 för Österbotten. I planen har området beteckningen område för centrumfunktioner (C), där centruminriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende placeras. I planens planeringsbestämmelser förutsätts att vid områdesplanering och planläggning bör förutsättningar skapas för utveckling av ett kommersiellt sett attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs.

Generalplan. I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 som trädde i kraft 18.9.2014 är området anvisat som ett område för centrumfunktioner (C). I generalplanen är dylika områden reserverade för centrumfunktioner som betjänar Vasa stadsregion och dess influensområde, såsom handel, offentlig och privat service samt förvaltning, boende som är lämpligt i centrum samt arbetsplatsfunktioner som inte medför miljöstörningar. Parkområdet sydväst om området är i planen angivet som ett område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön.

Delgeneralplan. Området är anvisat som område för centrumfunktioner (C) i delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 som är under arbete och beträffande vilken ett förslag har varit framlagt under tiden 1.6–3.7.2017. Enligt delgeneralplanen bör byggnadernas utrymmen på markplanet mot gatan huvudsakligen anvisas som affärs- och kontorslokaler. Som kvartersexploatering har angivits e=1,2–2,2. Den del av Vörågatan som tangerar området är i delgeneralplanen angiven som promenadvänlig gata. Ett behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik har anvisats mellan centrum och f.d. busstationskvarteret. Denna förbindelse kan enligt delgeneralplanen genomföras med lösningar antingen ovanför eller under järnvägen. Cykelvägnätets huvud- eller områdesrutt har anvisats så att den tangerar området både i parken nordost om järnvägsstationen och på Verkstadsgatan. Denna park har i planen uppmärksammas som en byggd kulturmiljö av riksintresse.

Detaljplan. För kvarterets del gäller på området detaljplan nr 80, som fastställdes av miljöministeriet 24.4.1942. För Verkstadsgatan, som gränsar till kvarteret, gäller den av Finlands senat 7.10.1913 fastställda detaljplanen nr 11. Bägge planerna är föråldrade, och det är inte möjligt att genomföra utbyggnad med stöd av plan nr 80.

Byggnadsordning. Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.1.2016.

Byggförbud. Detaljplanläggningsområdet är inte belagt med byggförbud.

Tomtindelning. Tomtindelning nr 74 godkändes 24.4.1942. Tomterna infördes i tomtregistret 10.12.1942.

Baskarta. Baskartan för detaljplaneändringsområdet har justerats 25.8.2017.

Övriga planer. Arkitektbyrå Laatio har utarbetat skisser över kompletterande byggnade.

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Som underlag för utarbetandet av planen utnyttjas bl.a. utredningar som har gjorts i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum och de är uppräknade i punkt [1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.](#)

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den

Peab Oy har med sin ansökan 15.2.2016, med fullmakt av Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab, ansökt om en ändring av detaljplanen för tomten 905-4-8-1. Samtidigt har Peab Oy ansökt om planeringsreservering beträffande tomten 905-4-8-2.

Ett intentionsavtal om utveckling av kvarteret har förhandlats fram och godkänts av stadsstyrelsen 20.3.2017.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Enligt programmet för deltagande och bedömning är intressenterna följande:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och föreningar
- Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund
- Österbottens museum, Museiverket
- Vasa Vatten, Anvia/Viria, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinspektion
- VR, Trafikverket, Posti, Finavia
- Anställda och användare på området vilkas förhållanden i avsevärd mån kan påverkas av planen.

4.2.2 Inledande av detaljplaneändringen

Att planläggningen inleds meddelades 3.8.2017 i samband med att programmet för deltagande och bedömning lades fram.

4.2.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under tiden 3–24.8.2017. Tio utlåtanden och en åsikt om programmet för deltagande och bedömning lämnades in, nedan följer sammandrag av dem.

Vasa stad, rådet för personer med funktionsnedsättning 28.6.2017

I utlåtandet hänvisas till det utlåtande som rådet för personer med funktionsnedsättning gav om generalplaneutkastet 20.6.2017. Ur det har ärenden som berör bl.a. Bastuhuskvarteret lyfts fram. Tillgängligheten bör beaktas vid planeringen av en bro eller tunnel mellan centrum och Wasa Station. Bron får inte vara brant och vägen ner till tunneln bör vara svagt sluttande. Vägledande ränder gör det lättare att röra sig exempelvis för personer med nedsatt syn, och det är lättare att hålla ränderna rena i en tunnel än på en bro under bar himmel. Bra belysning skapar trygghet. På lättrafiklederna bör det finnas utrymme för de allt vanligare elmopederna och för laddningsplatser för dem. Säkerheten kan främjas genom att cyklings- och gågatuavsnitt tydligt skiljs åt från varandra. Det bör finnas utrymme på gatuområdena även för parkering, utan att förglömma placeringen av parkeringsplatser för rörelsehindrade. Ledsagande trafik bör beaktas senast i detaljplaneskedet: i den trafiksystemplan som utarbetas i anslutning till detaljplanen kan exempelvis en lämplig plats anges där ledsagande trafik kan stanna. De planerade bostads-, affärs- och kontorslokalerna bör göras lättillgängliga och hinderfria med beaktande av variationerna i terrängen.

Planläggningens bemötande: Tillgängligheten och säkerheten beaktas i planarbetet i den omfattning som det är möjligt att påverka dem vid planläggningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten 30.6.2017 (anlände 6.7.2017)

Närings-, trafik- och miljöcentralen har ingenting att anmärka beträffande programmet för deltagande och bedömning men på grund av objektets stadsbildsmässigt och trafikmässigt betydelsefulla position reserverar centralen en möjlighet för sig att ge utlåtande om detaljplaneändringsutkastet och planförslaget.

Vasa Vatten 19.7.2017

Genom området går Vasa Vattens stamavloppsledning, vars existens bör tryggas genom att ett servitut grundas för den. Alternativt kan ledningen flyttas till den lättrafikled som ska anläggas invid Bastuhuset på avsnittet Långviksgatan–Vörågatan. Ifall denna stamavloppsledning i fortsättningen inte behövs för förädlingen av ”busstationskvarteret”, kan byggaren avlägsna den från sin tomt och/eller om denna så önskar utnyttja den för ledningen av de egna fastigheternas avloppsvatten. Flyttnings- och anläggningskostnaderna bör betalas av den som ansöker om tomtindelningsändringen eller via markanvändningsavtalsavgifter.

Österbottens räddningsverk 3.8.2017

Enligt Österbottens räddningsverks manuella register över farliga kemikalier har det funnits en bränsledistributionsstation på adressen Vörågatan 42. I det manuella registret finns en anteckning 29.1.1991 om att *samtliga behållare har avlägsnats (även flytgasskåpet). Oljeuppvärmningen är fortfarande i funktion.* Registret innehåller inga anteckningar om städningsåtgärder i omgivningen. Enligt Österbottens räddningsverk är det bra att saken utreds i samband med planprocessen.

Planläggningens bemötande: Det är inte på stadens ansvar att kräva eller övervaka eventuella rengöringsåtgärder, eftersom det är fråga om en privatägd tomt. I detaljplanebestämmelserna inbegrips ett omnämnande om sanering av eventuell förorenad mark: Tomtägaren bör se till att eventuell förorenad mark saneras innan byggarbetena påbörjas.

Invånarföreningen i centrala Vasa rf 23.8.2017

När centrum förtätas kraftigt vore det när enskilda kvarter och tomter bebyggs enligt föreningen viktigt att utreda sådant som påverkar trivseln på ett mera omfattande område. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid trafikens, i synnerhet lättrafikens smidighet och säkerhet. Parkeringsområdena bör placeras så att grönområdena inte inskränks och inte heller försvagas funktionellt. De närliggande grönområdena borde snarare utökas på grund av bostadsproduktionen. Nuvarande järnvägsövergångar för bilar och lättrafik är viadukten och Verkstadsgatan. Föreningen frågar i sitt utlåtande om det är ändringar på kommande i fråga om det. Därtill konstaterar föreningen i sitt utlåtande att planändringsområdet är en stadsbildmässigt betydelsefull plats både vid infart till och utfart ur staden. Nybyggandet bör passa ihop med f.d. Bastuhuset. Man bör se till att skyddsvärdena hos det parkområde som hör till den nationellt värdefulla stationshelheten bevaras.

Planläggningens bemötande:

I delgeneralplanen för Vasa centrum som är under beredning har trafik- och närrekreationsområdesärendena planerats som en helhet som inbegriper hela centrum.

I delgeneralplanen har de grönområden som är närmast planändringsområdet, parkerna invid järnvägen, bevarats som parkområden. Nya parker har anvisats närmast på andra sidan om viadukten, i Södra Klemetsö, där en park invid järnvägen kommer att förverkligas i framtiden. Den kommer att fungera som en ny lättrafikled, som närrekreationsområde för invånarna i Södra Klemetsö och som grönförbindelse genom centrum.

Förbättringar har även planerats i fråga om lättrafiken. I nuläget är planändringsområdets omgivning en av knutpunkterna för lättrafiken men i synnerhet cykelvägsnätet bryts av på vissa ställen. I arbetet med delgeneralplanen för centrum har förbättringar föreslagits i fråga om detta. Verkstadsgatan är i delgeneralplanen angiven som huvud- eller områdesrutt för cykelvägsnätet.

Invid järnvägen på Vöråstans sida har en ny lätttrafikrutt i riktning med järnvägen planerats och med den kompletteras ett mera omfattande cykelvägsnät.

Till följd av utbyggnad i kvarteret kan fordonstrafiken öka en aning. Mera än det här påverkas trafikmängderna emellertid av genomförandet av det planerade projektet Wasa Station. Områdets trafikregleringar har undersökts som en helhet i både arbetet med en delgeneralplan för centrum och planeringen av projektet Wasa Station.

I planutkastet förutsätts att parkeringen i kvartersområdet huvudsakligen förverkligas antingen under marknivå eller under gårdsdäck. I detaljplanen förutsätts även en ganska omfattande enhetlig vistelsegård. För närvarande består kvarteret närmast av parkeringsområde och med detaljplanen skapas förutsättningar för en bättre närmiljö.

Stadsbildsmässig anpassning av nybyggandet till både Bastuhuset och Niemelähuset är ett av kvalitetskriterierna för planändringsutkastet. Utöver dessa ska enligt förslaget bägge byggnadernas fasader skyddas.

Redan den nuvarande detaljplanen möjliggör en ny lätttrafikförbindelse över järnvägen direkt från järnvägsstationen till Vöråstan. Strävan är att denna förbindelse ska vara enhetlig från järnvägsstationen ända till Wasa Station. Därför har en lätttrafikled anvisats mitt i kvarteret som planläggs. På detaljplanenivå möjliggörs ovan nämnda förbindelser men närmare genomförandeplanering hör inte till de saker som anges i detaljplanen. Under årens lopp har planer utarbetats för en lätttrafikförbindelse både under och över järnvägen. Bägge alternativen är förbundna med stora utmaningar. Höjdskillnaderna är så stora att det är svårt att förverkliga en hinderfri rutt. Området är ett riskområde vad gäller dagvatten och det medför utmaningar när det gäller förverkligandet av en tunnel. En lätttrafikbro över järnvägen skulle bli mycket hög på grund av den fria höjd som järnvägen kräver och den kunde medföra till och med stora ändringar i fråga om det på riksnivå värdefulla parkområdet. Staden har som mål att fortsätta med planeringen och finna en lösning, där alla de ovan nämnda målen förverkligas.

Österbottens museum 24.8.2017

Landskapsmuseet har inget att anmärka på programmet för deltagande och bedömning beträffande detaljplanen.

Trafikverket 25.8.2017

Trafikverket förutsätter att när områden planeras i närheten av järnvägen ska eventuella buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter av tågtrafiken beaktas från fall till fall. Vid buller- och vibrationsbekämpningen bör särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av olägenheter när man avgör var olika funktioner ska placeras. I samband med planarbetet bör tillräckliga utredningar göras om buller- och vibrationsspridningen och utgående från dem bör nödvändiga planbestämmelser anges

för bekämpning av olägenheterna. Trafikverket påminner om att det inte deltar i eventuella kostnader för buller- och vibrationsbekämpning till följd av den nya markanvändningen.

Planläggningens bemötande: Buller- och vibrationsutredningen är gjord i samband med delgeneralplanarbetet.

Säkerhets- och kemikalieverket 30.8.2017

Nordost om området finns Wärtsilä Finland Oy:s produktionsanläggningar i Vasa centrum och från gaslagringsplatsen är det nästan en halv kilometer till planändringsområdets kant. Tukes utlåtande: Tukes har inget att anmärka på detaljplaneändringen.

INGET UTLÅTANDE:

Österbottens förbund, Polisinrättningen i Österbotten, Suomen Turvallisuusverkko Oy

4.3 Detaljplanens mål

4.3.1 Stadens mål

På grund av sitt centrala och historiskt värdefulla läge förverkligas planeringsområdet enligt samma kvalitetsprinciper som stadskärnan.

Via tomt 905-4-8-2, dvs. den mittersta tomten i kvarteret, ordnas en lätttrafikförbindelse i riktningen från Resecentret till Wasa Station.

Parkeringen i kvartersområdet planeras som en helhet. Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, antingen under marken eller under gårdsdäck. Ett eventuellt parkeringsdäck ovanpå marken struktureras med skyddstak, planteringar eller andra medel.

På gårdsområdena eller takterrasserna ordnas per bostad minst 10 m² utrymme som är lämpligt för lek och vistelse. Vid behov undersöks möjligheten att förverkliga en gemensam gård för kvartersområdet.

Fasaderna mot gatan i våningen på markplanet hanteras så att de skapar ett trivsamt gaturum. På de stadsbildsmässigt och funktionellt viktigaste ställena placeras lokaler som dimensionsmässigt är användbara som affärslokaler.

Mål i fråga om bostädernas genomsnittliga storlek är minst 50 m².

För Bastuhusets del är målet att skydda byggnaden enligt planen så att bevarandet av byggnadens byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden säkerställs. I synnerhet i fråga om fasaderna och trapphusen som är bevarade i ur-

sprungligt skick i Bastuhuset bör man se till att eventuella ändringar inte väsentligt ändrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt och stadsbildsmässiga gestalt.

Niemelähuset borde i planen skyddas så att bevarandet av byggnadens byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden säkerställs. Eventuella ändringar i byggnadshelheten får inte väsentligt ändra eller försvaga byggnadernas arkitektur. Reparationsåtgärder i bostadsvåningshusets trapphus borde så lite som möjligt ändra trapphusets nuvarande, välbevarade inomhusutrymme.



Bastuhusets (vänster) och Niemelähusets (höger) trapphus.

4.3.2 Mål härledda ur förhållandena på området och dess egenskaper

Planändringsområdet är beläget på en högre nivå än järnvägsstationen och därför bör synligheten mot stationen och centrum beaktas vid planläggningen av området. Även parkområdet mellan järnvägsstationen och området ställer ytterligare kvalitetsmål för planläggningen. Likaså bör sikten mot den livligt trafikerade viadukten och Smedsbyvägen beaktas. Närheten till Wasa Station, som har planerats i f.d. busstationskvarteret, bör också beaktas i planlösningarna. Samtliga ovan nämnda randvillkor som den omgivande stadsstrukturen anger bestämmer hurdan planlös-

ningen blir. Lösningen bör vara stadsbildsmässigt, trafikmässigt och funktionellt högklassig.

4.4 Detaljplaneutkastet

4.4.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet

I detaljplaneutkastet presenteras en lösning för kompletterande byggande i kvarteret. Kvarterets användningsändamålsbeteckning är AL, som möjliggör byggande av bostads-, affärs- och kontorslokaler. Av de nuvarande byggnaderna i kvarteret skyddas Bastuhuset och Niemelähusets bostadsvåningshus med beteckningen sr-3 och Niemelähusets låga affärslokalsflygel med beteckningen sr-5.

Med planbestämmelserna eftersträvas en styrning av nybyggnadernas formspråk och arkitektur så att nybyggnaderna passar ihop med de nuvarande byggnaderna i kvarteret och ändå bildar ett nytt tidsmässigt skikt i kvarteret.

Ny byggrätt anvisas för tre nybyggnader. Kvarterets tomt längst i norr uppdelas på två tomter, varav nuvarande Niemelähuset finns på den ena. På den andra tomten, i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan anvisas byggnadsyta för en nybyggnad i åtta våningar (2800 m² vy). På tomten mitt i kvarteret anvisas byggnadsytor för två nybyggnader: En byggnad i sju våningar (2500 m² vy) invid Långviksgatan och en byggnad i sex våningar (2800 m² vy) invid Vörågatan.

Av de befintliga byggnaderna anges i planutkastet som byggrätt för Niemelähuset 2150 m² vy och för Bastuhuset 2420 m² vy (därtill ca 300 m² vy för eventuellt vindsbyggande). Källarvåningen i Niemelähusets låga del blir parkeringshall och därmed räknas den inte med i våningsytan. Av Bastuhuset medräknas fem våningar på markplanet och eventuella vindsbostäder.

Detaljplaneändringsområdets areal, utan Verkstadsgatans andel, dvs. arealen på nuvarande kvarter 8 är 6701 m². Med beaktande av de ovan nämnda våningsytorna blir kvartersexploateringen $e=1,9$.

Den nya lättrafikleden delar in det nuvarande kvarteret i två separata kvarter norr om Bastuhuset. I och med lösningen ändras kvarters- och tomtnumren delvis. Numret på det nya kvarteret norr om lättrafikleden förblir nuvarande (8). Eftersom tomten längst i norr på planändringsområdet delas in i två tomter och södra gränsen för den mittersta tomten ändras, får de nya tomtnummer, dvs. 4, 5 och 6 (från norr till söder). Kvarteret söder om leden får nummer 142 och tomten i det nummer 1.

I hörnen av det nya kvarter som bildas, nummer 8, förutsätts kontors- eller affärslokaler i markplansvåningen. I hörnet av korsningen av den nya lättrafikleden och Långviksgatan kan det emellertid finnas ett gemensamt utrymme eller motsvarande för husbolaget, förutsatt att där finns tillräcklig husteknisk utrustningsnivå för

en eventuell ändring till kontors- eller affärslokal. Bastuhusets markplansvåning bör reserveras för kontor eller affärer.

Parkeringen är huvudsakligen placerad i kvarterets mellersta delar på markplanet under gårdsdäck. Källarvåningen i Niemelähusets lägre del tas i parkeringsanvändning och förbinds med det parkeringsutrymme som ska byggas under gårdsdäck. Parkeringsutrymme anvisas även ovanpå gårdsdäcket söder om Niemelähuset och på markplanet på Bastuhusets tomt. Planutkastet möjliggör även byggande av ett underjordiskt utrymme för parkering.

Till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket finns körförbindelse från Långviksgatan. Från samma sida finns körförbindelse även till parkeringsplatserna på Bastuhusets tomt. Från Vörågatan finns körförbindelse till parkeringsplatserna på gårdsdäcket samt servicekörningsförbindelse till gårdsdäcket mitt i kvarteret.

En förutsättning när det gäller parkeringen i planändringsområdet är att den ska planeras och förverkligas så att alla fastigheter använder parkeringsplatserna gemensamt.

I planbestämmelserna förutsätts att nybyggnaderna ska bestå av en enhetlig massa, att de allmänt ska ha ljusa färgnyanser och att som huvudsakligt fasadmaterial ska användas vit rappning eller på platsen murat vitt tegel. Som huvudsakligt fasadmaterial i fasaderna mot gatan i våningarna på markplanet förutsätts glas. Fasaderna i våningarna på markplanet får inte ge ett murliknande intryck. På väggen vid det eventuella parkeringsdäcket på markplanet invid den nya lätttrafikleden genom det nuvarande kvarteret bör ett konstverk, en grönvägg eller någon annan sådan lösning förverkligas med hjälp av vilken också ett murliknande intryck undviks.

Nybyggnadernas balkonger ska i fasaderna mot gatorna vara indragna från fasadytan förutom de utstående balkonger som på plankartan är angivna separat på byggnadsytan i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan. För Bastuhusets del är de tillåtna balkongtyperna angivna separat i planbestämmelserna.

För nybyggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot Verkstadsgatan och Vörågatan har ett ljudisoleringskrav på 35 dBA mot trafikbuller angivits.

Gårdsutrymmena i kvarter nummer 8 bör planeras som en helhet så att alla fastigheter i ifrågavarande kvarter använder dem gemensamt. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. Gårdsutrymmena på parkeringsdäcken bör anläggas som normala gårdar och för trädrotterna bör ett växtutrymme på minst 70 cm reserveras.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme räknas inte med, vara minst följande:

- bostäder på 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad
- bostäder på 3h+k och större 3,0 m²/bostad

Minimimängderna bil- och cykelplatser stämmer överens med den parkeringspolitik som för närvarande är under beredning i Vasa stad.

4.4.2 Motiveringar till detaljplaneutkastet

Centrum utvidgas kraftigt nordost om järnvägen i riktning mot planändringsområdet. Därför är det viktigt att kvarteret byggs så att det motsvarar den allmänna bilden av urban rumsbildning. För närvarande används kvarteret inte fullt ut. Största delen av kvarterets markyta är ostrukturerat parkeringsområde. Kompletterande byggande i centrum och förtätning av stadsstrukturen stämmer överens med Vasa centrumstrategi och Vasa delgeneralplan 2040, som utarbetas för närvarande.

Nybyggandets omfattning och arkitektur styrs i planutkastet så att de visuellt och funktionellt anpassas till omgivningen och stadsbilden. Samtidigt eftersträvas i planutkastet via utformningen och placeringen av byggnadsmassorna en så trygg och trivsamt boendemiljö som möjligt. Detta främjas av att gårdsutrymmena placeras i tomtens mellersta delar skyddade mot trafikbuller och att bilparkeringen huvudsakligen placeras under gårdsdäck.



Parkeringsarrangemang på markplanet under gårdsdäck (vänster) och i kvarterets mellersta del gård ovanpå parkeringsdäck (höger). Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Nybyggnadernas placering beaktar på ett bra sätt de befintliga byggnader som enligt detta planändringsutkast är skyddade. Den invid Vörågatan planerade nybyggnaden i sex våningar kompletterar gatuvyn och är anpassad till de intilliggande byggnadernas takfotnivåer.



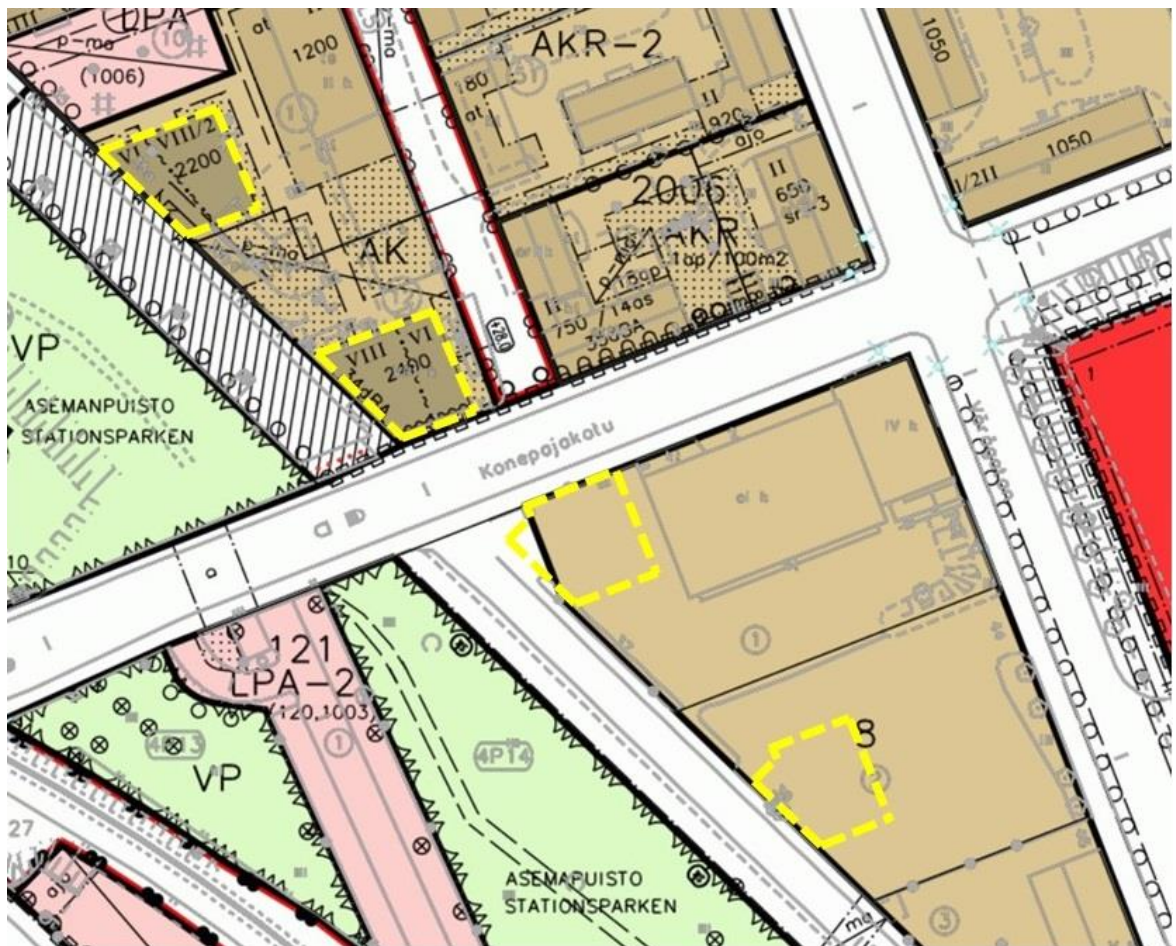
Gatufasad mot Vörågatan. Nybyggnad i mitten. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Nybyggnaderna invid Långviksgatan blir högre mot Verkstadsgatan.



Gatufasad mot Långviksgatan. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Den invid Verkstadsgatan planerade nybyggnaden i åtta våningar bildar ett par med det ungefär lika höga flervåningshuset vid samma ställe norr om Verkstadsgatan. När man också beaktar åttavåningshuset som planlagts och planerats invid Långviksgatan nordväst om ifrågavarande flervåningshus kommer de två nya punkthusen i planändringsområdet att vara i samma linje som husen nordväst om dem. De här fyra byggnaderna bildar en enhetlig linje sett från centrum och järnvägen.



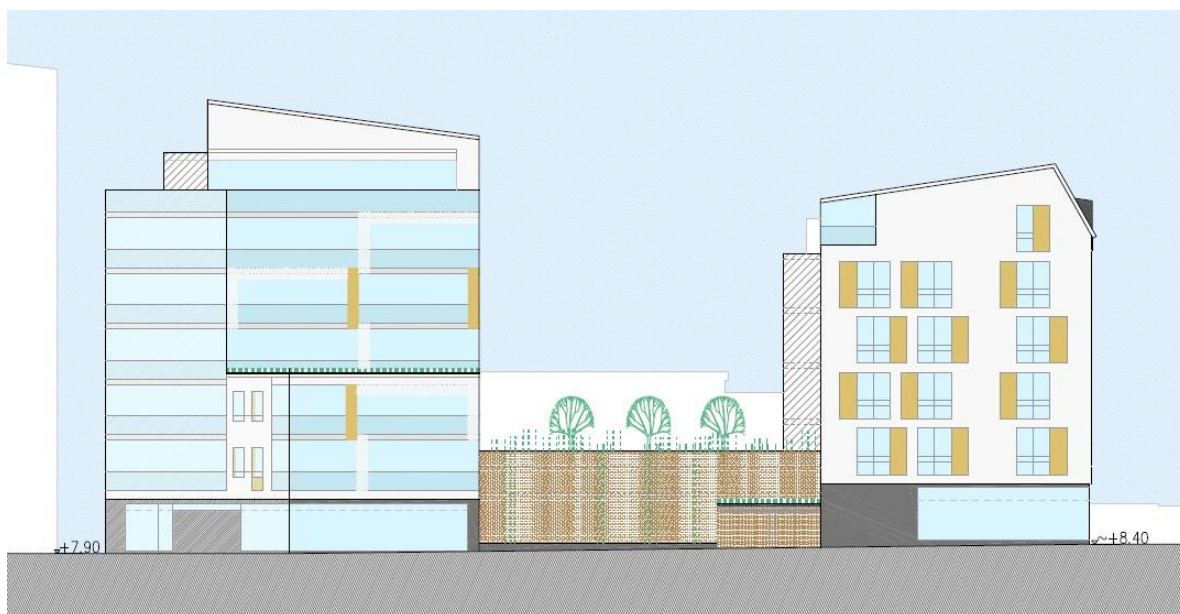
Linjen med fyra punkthus invid Långviksgatan.



Gårdsområden och våning 2 och 3 i byggnaderna. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

De nuvarande byggnadernas skyddsbeteckningar är baserade på Vasa stads planläggnings kulturhistoriska utredning om Bastuhuset och Niemelähuset. Strävan med skyddsbeteckningarna är att trygga bevarandet av de värdefulla byggnadernas byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden.

Kravet på affärslokaler i varje hörn av det kvarter som bildas norr om lättrafikleden ingår i planen av den orsaken att en sådan levande stadsmiljö ska skapas där det på gatuplanet även finns annat än en murliknande vägg. Samma sak eftersträvas med konstverket på parkeringsdäckets vägg eller grönväggen samt med det att glas bör användas som huvudsakligt material i fasaderna mot gatan i våningen på gatuplanet.



Fasad mot nordväst från lätttrafikleden. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.



Gårdsfasad mot nordost. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

4.4.3 Detaljplaneutkastets konsekvenser

Detaljplaneändringen medför fler invånare i kvarteret. Antalet bostäder ökar med uppskattningsvis 107 st i och med de tre nybyggnaderna. Därtill gör planen det möjligt att ändra om Bastuhuset för boende, varvid antalet bostäder skulle öka med uppskattningsvis 34 st.

De nya invånarna medför mera trafik och parkering i området. Största delen av parkeringen placeras på marknivå under gårdsdäck. Körningen till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket kommer att ske från Långviksgatans sida. Det här minskar direkt anslutningskörningen från och till Vörågatan men ökar den korsande

trafiken i Långviksgatans och Verkstadsgatans samt Långviksgatans och Vörågatans korsningar.

Den ökade invånarmängden på planändringsområdet ökar även användningen av affärerna och servicen i närområdena. Tillsammans med Wasa Station, som planerats i kvarteret intill, kommer planändringsområdet att skapa en centrumaktig stadsstruktur på området, som för närvarande domineras av omfattande, obebyggda parkeringsområden.



Vy från Långviksgatan mot nordost. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

4.4.4 Åsikter och beaktandet av dem

Detaljplaneutkastet har varit framlagt under tiden 20.2–6.3.2018. Sju utlåtanden och tre åsikter om utkastet lämnades in, nedan följer sammandrag och bemötanden av dem.

Österbottens räddningsverk 21.2.2018 (anlände 22.2.2018)

Räddningsverket hänvisar till sitt tidigare utlåtande, i vilket uppmärksamhet fästes vid en kartläggning av behovet av sanering av marken. Enligt räddningsverket har ärendet beaktats i planbestämmelserna och det har ingen orsak till ytterligare kommentarer.

Bost Ab Vaasan Valkolinna 6.3.2018 (anlände 6.3.2018)

I åsikten konstateras att planutkastet i stor utsträckning motsvarar byggnaderna i och framtoningen hos Bost Ab Vaasan Valkolinns kvartersområde. I Bastuhuskvarteret föreslås dock högre byggnader än de som föreslås i utkastet, dvs. 10–14 våningar. Som motivering nämns att det därmed enligt Bost Ab Valkolinna invid Långviksgatan skulle bli en imponerande rad med moderna byggnader i ljusa nyanser i riktning mot det över 20 våningar höga tornhus som planerats i f.d. busstationskvarteret.

I åsikten önskas även att användningen av hela området ska beaktas bättre vid planeringen av kvartersområdet i framtiden. I det här sammanhanget hänvisas till att kvarteret gränsar till Stationsparken, som flitigt används för rekreation, det att Stationsparken invid Långviksgatan är ovårdad samt till Långviksgatans bristfälliga allmänna framtoning. Stationsparkens och Långviksgatans randområde borde istandsättas på sakenligt sätt.

Den föreslagna passagen genom Stationsparken till Hovrättsesplanaden skulle sannolikt öka cyklingen och fotgängartrafiken på Långviksgatan, som redan nu är en mycket livligt trafikerad lätttrafikled. Därför borde den del av Långviksgatan som finns vid Stationsparken stängas för genomfartstrafik vid ändan mot Verkstadsgatan. Det bästa sättet att stänga den vore en liknande strukturell lösning (sten) som vid Bost Ab Vaasan Valkolinna. Vid Stationsparken kunde Långviksgatan fungera enbart som gårdsgata. Minskad biltrafik på denna del av Långviksgatan skulle sannolikt göra det möjligt med service, såsom caféverksamhet och annan serviceverksamhet, på området.

Den livliga lätttrafiken borde också beaktas vid planeringen av leden Bastubadargränden – Stationsparken. Lederna bör vara tillräckligt breda och planerade så att de är trygga. Mindre bilar på området ökar säkerheten för lätttrafiken.

Parkeringen i Bastuhuskvarteret sker enligt utkastet under marken i kvarteret. Därtill kan observeras att det finns gott om parkeringsutrymme i kvarterets närhet, vid stationen och Ekgården.

Planläggningens bemötande: Antalet våningar i de nybyggnader som är angivna i planutkastet är anpassat till såväl höjden på de skyddade byggnaderna i kvarteret som det nuvarande byggnadsbeståndet omkring planändringsområdet. Även i planen för f.d. busstationskvarteret har maximihöjderna på de byggnadsytor som gränsar till gatorna anpassats till det omgivande byggnadsbeståndets höjder. De byggnadsytor och våningsantal som är angivna i planutkastet är motiverade med tanke på den planmässiga helhetslösningen, enligt vilken strävan har varit att skapa en human skala på kvarterets innergård, att undvika alltför mycket skugga från byggnaderna och att hålla antalet bilplatser på en rimlig nivå.

Stationsparken och Långviksgatan hör inte till planändringsområdet. De föreslagna förbättringsförslagen hör inte till sådant som ska fastställas i denna detaljplan. Planlösningen förhindrar inte att de föreslagna förbättringarna genomförs.

Bastubadargränden breddas i planförslaget. Därtill flyttas Bastubadargränden en aning söderut vid Vörågatans och Långviksgatans trottoarer för att vidga befintliga siktområden.

Vasa Elektriska, Fjärrvärmeenheten 15.2.2018 (anlände 15.2.2018)

De nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Österbottens museum 6.3.2018 (anlände 6.3.2018)

I planutkastet ingår ingen bedömning av planens konsekvenser.

Museet anser att den text som tillåter franska balkonger på fasaden mot Vörågatan bör strykas från planbestämmelsen för planbeteckningen AL (Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggande). Enligt museets uppfattning bör balkonger inte byggas på Bastuhusets fasad mot Vörågatan utan fasadens nuvarande karaktär bör bevaras.

Det är inte möjligt att bedöma konsekvenserna av de nybyggnadslösningar som planutkastet möjliggör och av planen på basis av det presenterade materialet. Illustrationerna är huvudsakligen koncentrerade på nybyggandet i området och mindre uppmärksamhet i materialet får nybyggandets förhållande till planeringsområdet och byggnadsbeståndet i dess omgivning. Den planerade helheten och höjden på nybyggnaderna bör granskas internt inom kvarteret men även i förhållande till närmiljön.

Vid bedömningen av planens konsekvenser bör även konsekvenserna av genomförandet av planen för de intilliggande skyddade byggnaderna och den värdefulla byggda miljö av riksintresse som gränsar till planeringsområdet beaktas.

Planläggningens bemötande: Byggandet av franska balkonger i Bastuhusets fasader mot Vörågatan försämrar inte byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt eller stadsbildsmässiga framtoning om de är högklassiga. Planbestämmelsen preciseras till denna del. Planförslaget utökas med illustrationer och utgående från dem är det möjligt att bedöma planens konsekvenser för näromgivningen bättre. Bedömningen av planens konsekvenser kompletteras med en bedömning av konsekvenserna för de intilliggande skyddade byggnaderna och den värdefulla byggda miljö av riksintresse som gränsar till planeringsområdet.

Vasa Elnät Ab 7.3.2018 (anlände 7.3.2018)

I kvarter 142 finns nuvarande fastighetstransformatorstation 46. Transformatorstationen är dock gammal och skulle kräva sanering. Dess placering är en stor utma-

ning med tanke på service och byte av ställverk. Ingången till transformatorstationen är via en dörr i norra ändan av Bastuhuset (mot innergården) och transformatorstationsutrymmet finns under parkeringsplatsen. I transformatorstationens tak finns en servicelucka, som är asfaltbelagd (belägen under parkeringsplatsen).

Transformatorstationsutrymmet skulle i sig vara lämpligt att sanera för att täcka el-behovet i kvarteret. Serviceförbindelserna borde emellertid iordningställas för att det ska kunna förverkligas.

De nuvarande stamkablarna på tomten måste förnyas och de kan placeras på gatsidan och vid Bastubadargränden vid behov.

Vi föreslår att för kvarter 8 och 142 bereds möjlighet att bygga en ny transformatorstation enligt följande allmänna bestämmelse.

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det i kvartersområdena placeras konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen (till exempel transformatorstationer).

Då kan vi tillsammans med arkitekten och stadsplaneringen dryfta hur kvarterstransformatorstationen ska förverkligas på bästa sätt.

Planläggningens bemötande: Planförslaget utökas med den föreslagna allmänna bestämmelsen.

Vasa stad, hussektorn 6.3.2018 (anlände 6.3.2018)

Eftersom det inte finns någon körförbindelse till tomten vid Bastuhusets gavel, vore det skäl att justera lättrafikledens placering så att den blir bredare och är mera centralt belägen mellan byggnadsmassorna. Eftersom rutten till stationens parkområde är angiven under markplanet, borde möjligheten undersökas att flytta in-/utgången till lättrafikrutten från mitten av planområdet söder om Bastuhuset.

Det skulle ha varit lättare att få grepp om det kommande byggandet med hjälp av illustrationer i synnerhet i fråga om omgivningen kring lättrafikrutten. Uppmärksamhet bör fästas vid att lättrafikleden förenar stadscentrumen. Den är en led i riktning mot Wasa Station och den bör vara attraktiv, inte någon gränd.

Planområdet gränsar till stationsparksområdet och det att lättrafikleden genom Bastuhuskvarteret fortsätter utanför planändringsområdet har fått mycket lite uppmärksamhet. Det är skäl att i denna detaljplanebeskrivning presentera en utredning om alternativen för lösning av höjdskillnaderna. Det är enligt målen för bebyggandet av det omgivande området fråga om en med tanke på trafikmängderna mycket livlig rutt.

Planläggningens bemötande: Leden på Bastubadargränden breddas i planförslaget. Därtill flyttas Bastubadargränden en aning söderut vid Vörågatans

och Långviksgatans trottoarer för att vidga befintliga siktområden. Även om lätttrafikleden genom Stationsparken i den nuvarande planen, nr 940, som berör Stationsparken är angiven under markplanet, har i delgeneralplan 2040, som är under arbete, konstaterats att förbindelsen kan anläggas med en lösning antingen över eller under järnvägen och parken. Placeringen av lätttrafikleden på den i planförslaget angivna platsen ger mera möjligheter när det gäller planeringen av hela rutten i ett senare skede. Planförslaget utesluter inte möjligheten att placera rutten söder om Bastuhuset så som föreslås i utlåtandet.

Planförslaget utökas med illustrationer över ett större område än planändringsområdet.

Invånarföreningen i centrala Vasa rf 4.3.2018 (anlände 6.3.2018)

I ett lyckat slutresultat ska enligt invånarföreningen den höga kvaliteten synas i både planering och genomförande. Föreningen hänvisar till sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning och betonar fortfarande att särskild uppmärksamhet bör fästas vid smidigheten i trafiken och i synnerhet vid lätttrafiken samt dimensioneringen av parkeringsområdena så att grönområdena inte inskränks och inte heller försvagas funktionellt. En förtätning av stamstaden får inte leda till att närliggande grönområden minskar. Enligt föreningen är situationen en utmaning även i och med att det stora kvartersprojekt som är planerat på f.d. bussstationsområdet uppenbarligen inte kommer att medföra mera grönska i området. Det parkområde som hör till den på riksnivå värdefulla stationshelheten bör nu och även i fortsättningen förbli sådant att områdets skyddsvärden bibehålls.

Områdets centrala läge förutsätter framför allt att lätttrafiklederna blir klarare. Nuvarande järnvägsövergångar för bilar och lätttrafik är viadukten och Verkstadsgatan. Är det meningen att de även i fortsättningen ska finnas här eller kommer det att bli ändringar i fråga om det eller den större helhetsbilden?

Enligt föreningen vore det viktigt att utreda olika trafik- och närrekreationsområdesärenden närmare även i fråga om ett större område när enskilda kvartersdelar bebyggs.

Planläggningens bemötande: Eftersom åsikten till stor del innehåller samma tankar som invånarföreningen förde fram redan tidigare i sin åsikt om programmet för deltagande och bedömning, uppmanas läsaren att bekanta sig med Planläggningens bemötande av den. Här följer dock i korthet en del huvudpunkter:

I delgeneralplanen för Vasa centrum som är under beredning har trafik- och närrekreationsområdesärendena planerats som en helhet som täcker hela centrum. I delgeneralplanen har de grönområden som är närmast planändringsområdet, parkerna invid järnvägen, bevarats som parkområden. Förbättringar har även planerats i fråga om lätttrafiken. Trafikregleringarna i området

har undersökts som en helhet i både arbetet med en delgeneralplan för centrum och planeringen av projektet Wasa Station.

Peab Oy 5.3.2018 (anlände 5.3.2018)

OBS. Nedan i texten avses med byggnad A nybyggnaden i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan, med byggnad B nybyggnaden i hörnet av Långviksgatan och Bastubadargränden samt med byggnad C nybyggnaden i hörnet av Bastubadargränden och Vörågatan.

1. Stamavloppet borde flyttas från den nuvarande platsen under den kommande lätttrafikleden ("Bastubadargränden"), ifall avloppet behövs i fortsättningen.
2. Placeringen av anslutningarna på planutkastkartan motsvarar inte de ställen som är angivna i Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:s referensplaner. De leder som är avsedda för räddningsfordon borde nämnas i bestämmelserna som undantag i förhållande till anslutningsförbudsbeteckningen.
3. Föreslås att möjlighet reserveras i kvarteret till placering av en bil i gemensam användning så att den skulle ersätta minst fem vanliga obligatoriska platser. Motiveringen är områdets kommande centrumaktiga struktur, den prognostiserade invånarprofilen och den stora mängd bilplatser som parkeringshelheten medför. Dessa faktorer tillsammans möjliggör bl.a. turvis användning av bilplatser. Därtill föreslås att beteckningen må utvidgas på tomt 2 så att den går under flervåningshuset invid Långviksgatan.
4. De mängder våningsyta som är angivna på planutkastkartan för de enskilda byggnaderna motsvarar inte till alla delar de som är beräknade i referensplanerna. Föreslås att den för byggnad A angivna våningsytan 2865 avrundas till $2500 + t300$, våningsytan för byggnad B 2500 till $2000 + t550$ och våningsytan för byggnad C 2875 till $2550 + t350$ (våningsytorna med 250 mm:s tjocklek på väggen).
5. Föreslås att de gemensamma utrymmena i byggnaderna (bostadsförråd, cykelförråd o.d.) inte inbegrips i våningsytan utan anges som t-ytor i enlighet med referensplanerna. Föreslås också att ytorna för de s.k. halvvarma balkongerna och inglasade och indragna balkongerna inbegrips i t-ytan eller att de kan byggas utöver byggnadsytan. Föreslås även att den nämnda t-ytan inte räknas med i den yta som är grund för bilplatsnormen och skyddsrumsytan. Grund för byggandet av s.k. halvvarma balkonger är den struktur- och värmeisoleringslösning som de i planbeskrivningen förutsatta enhetliga byggnadsfasaderna och –massorna (bl.a. indragna balkonger, nya le-bestämmelser osv.) kräver.
6. Föreslås att de nuvarande tre bilplatserna bibehålls vid Verkstadsgatans affärsflygel bl.a. för service och att på den plats som är angiven på kartan läggs en p-beteckning till liksom även på den P-plats som är angiven i referensplanerna på Bastuhusets gård.
7. Föreslås att beteckningen la stryks vid passagen mellan byggnad A och den nuvarande affärsbyggnaden samt framför affärsbyggnaden på Verkstadsgatans sida. På den sist nämnda platsen kan ytbeläggningen vara den samma som på trottoaren.
8. Föreslås att på de utstående balkongerna på Bastuhusets gårdssida ska skyddsinglasning vara tillåten.

9. Föreslås att de på plankartan angivna bindande gränserna för byggnadsområdena för byggnaderna ska luckras upp och att gränsbeteckningen vid den södra väggen i byggnad A ska ändras i enlighet med referensplanen. Motiveringen till uppluckringen av gränserna är eventuella ändringar av våningarnas omfattning på grund av nya byggbestämmelser (värmeisoleringstjocklek och konstruktionslösningar) samt preciseringar av planen i byggplaneskedet i förhållande till referensplanerna.
10. Föreslås att i detaljplanebestämmelsen om ett eventuellt gemensamt utrymme för husbolaget i hörnet av Bastubadargränden och Långviksgatan borde det i stället för "tillräcklig husteknisk utrustningsnivå" stå "tillräcklig beredskap" för eventuell omändring till kontors- eller affärsbyggnad.
11. Föreslås att "vitt tegel" i detaljplanebestämmelsen ändras till "ljus tegel". Föreslås också att bestämmelsen om att som huvudsakligt material i gatuplansvåningen ska glas användas ändras till gatuplansvåningens fasader ska huvudsakligen i mån av möjlighet bestå av fönsterytor.
12. Enligt Peab Ab innehåller värderingen av de skyddade byggnaderna (kulturhistorisk utredning 20.11.2017) motstridiga och subjektiva tolkningar om såväl hur sällsynta, typiska, representativa de är som om deras historiska beviskraft samt deras olika skikt – i synnerhet i fråga om den låga affärsflygeln på tomt 1. Byggnaden som ursprungligen var verkstad och senare har ändrats flera gånger kan inte anses representera några sådana särskilda värden som skulle motivera en ovillkorlig skyddsbeteckning. Områdets utveckling, kommande ändringar i fastigheten och kraven på en enhetlig stadsbild kan i framtiden vara grunder för en rivning av flygeldelen. Föreslås att skyddsbeteckningen sr-5 (byggnad som ska skyddas) ändras exempelvis till att strävan bör vara att skydda byggnaden.

Planläggningens bemötande:

1. *Servitutet för ett stamavlopp lämnas bort plankartan.*
2. *Onödiga anslutningsförbud lämnas bort från plankartan.*
3. *Bilar i gemensam användning hör inte till parkeringsnormerna i Vasa stads parkeringspolitik, därmed ändras inte minimiantalet bilplatser i planförslaget. Beteckningen ma utvidgas på tomt 2 (enligt den nya tomtindelingen tomt 6 i kvarter 8) så att den sträcker sig under flervåningshuset invid Långviksgatan.*
4. *Våningsytorna ändras i planförslaget i enlighet med det framförda.*
5. *Plankartan ändras så att byggnadernas gemensamma utrymmen inte inbegrips i våningsytan utan anges som t-yltor i enlighet med referensplanerna. Även ytorna för s.k. halvvarma balkonger och grönrum inbegrips i t-ytan. En planbestämmelse läggs till om att de ovan nämnda utrymmena inte påverkar beräkningen av skyddsrummets skyddsytan. I planutkastet fanns redan bestämmelsen att de ovan nämnda utrymmena inte påverkar beräkningen av bilplatsnormen.*
6. *Beteckningen la (område som ska plattbeläggas) utgör inget hinder för parkering. Beteckningen la bibehålls och beteckningen p läggs inte till vid Verkstadsgatans affärsflygel. På Bastuhusets gård stryks beteckningen*

- la. Utökning med följande planbestämmelse: Asfalten på gårdsområdena får inte gå ända fram till byggnadernas vägg.*
- 7. Beteckningen la bibehålls i planförslaget vid passagen mellan byggnad A och den nuvarande affärsbyggnaden samt framför affärsbyggnaden på Verkstadsgatans sida.*
 - 8. Planbestämmelsen ändras inte. I Bastuhusets fasad mot Långviksgatan är endast icke inglasade utstående balkonger och franska balkonger tillåtna.*
 - 9. Byggnadsytorna utvidgas. Den södra gränsen för byggnadsytan för byggnad A ändras så att den stämmer överens med referensplanen.*
 - 10. Ändras i planbestämmelserna.*
 - 11. Planbestämmelsen ändras inte.*
 - 12. Värderingen har gjorts av en bredbasig arbetsgrupp med sakkunniga från Österbottens museum, Hussektorn, Byggnadstillsynen och Planläggningen. Skyddsbeteckningen sr-5 (byggnad som skyddas) för den låga affärsflygeln på tomt 1 (enligt den nya tomtindelningen tomt 4 i kvarter 8) ändras inte.*

INGET UTLÅTANDE:

Museiverket, Österbottens förbund

4.4.5 Övervägande efter utkastskedet

Utlåtanden och åsikter om planutkastet lämnades in och utgående från dem gjordes korrigeringar, preciseringar och ändringar på detaljplanekartan och i planbestämmelserna

4.5 Detaljplaneförslaget

4.5.1 Redogörelse för detaljplaneförslaget

Dimensionering

Nedan följer stycken som har ändrats efter utkastskedet (se punkt [4.4.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet](#)), ändrade eller tillagda textdelar är angivna med **fet stil**, strukna textdelar **överstreckade**.

...

Ny byggrätt anvisas för tre nybyggnader. Kvarterets tomt längst i norr uppdelas på två tomter, varav nuvarande Niemelähuset finns på den ena. På den andra tomten, i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan anvisas byggnadsyta för en nybyggnad i åtta våningar (2800 m² vy). På tomten mitt i kvarteret anvisas byggnadsytor för två nybyggnader: En byggnad i sju våningar (**2550** m² vy) invid Långviksgatan och en byggnad i sex våningar (**2900** m² vy) invid Vörågatan.

Av de befintliga byggnaderna anges i planutkastet som byggrätt för Niemelähuset **2190 m² vy** och för Bastuhuset 2420 m² vy (därtill ca 300 m² vy för eventuellt vindsbyggande). Källarvåningen i Niemelähusets låga del blir parkeringshall och därmed räknas den inte med i våningsytan. Av Bastuhuset medräknas fem våningar på markplanet och eventuella vindsbostäder. **Därtill har en byggnadsyta på 50 m² vy angivits för Bastuhusets gårdsbyggnad.**

Detaljplaneändringsområdets areal, utan Verkstadsgatans andel, **och utan det lilla triangelformade gatuområdet i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan**, dvs. arealen på nuvarande kvarter 8 är 6701 m². **När Bastubadargrändens yta räknas bort från den ovan nämnda ytan blir ytan för de nya kvarteren 8 och 142 totalt 6496 m².** Med beaktande av de ovan nämnda våningsytorna blir den **gemensamma** kvartersexploateringen **för dessa två kvarter e=2,03.**

...

I hörnen av det nya kvarter som bildas, nummer 8, förutsätts kontors- eller affärslokaler i markplansvåningen. I hörnet av korsningen av den nya lätttrafikleden och Långviksgatan kan det emellertid finnas ett gemensamt utrymme eller motsvarande för husbolaget, förutsatt att där finns tillräcklig **husteknisk utrustningsnivå beredskap** för en eventuell ändring till kontors- eller affärslokal. Bastuhusets markplansvåning bör reserveras för kontor eller affärer.

Områdesreserveringar, kvartersområden

Uppgifter som har ändrats efter utkastskedet (se punkt [4.4.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet](#)) nedan (ändringar eller tillägg i texten är angivna med **fet stil**, avlägsnade textdelar **överstreckande**).

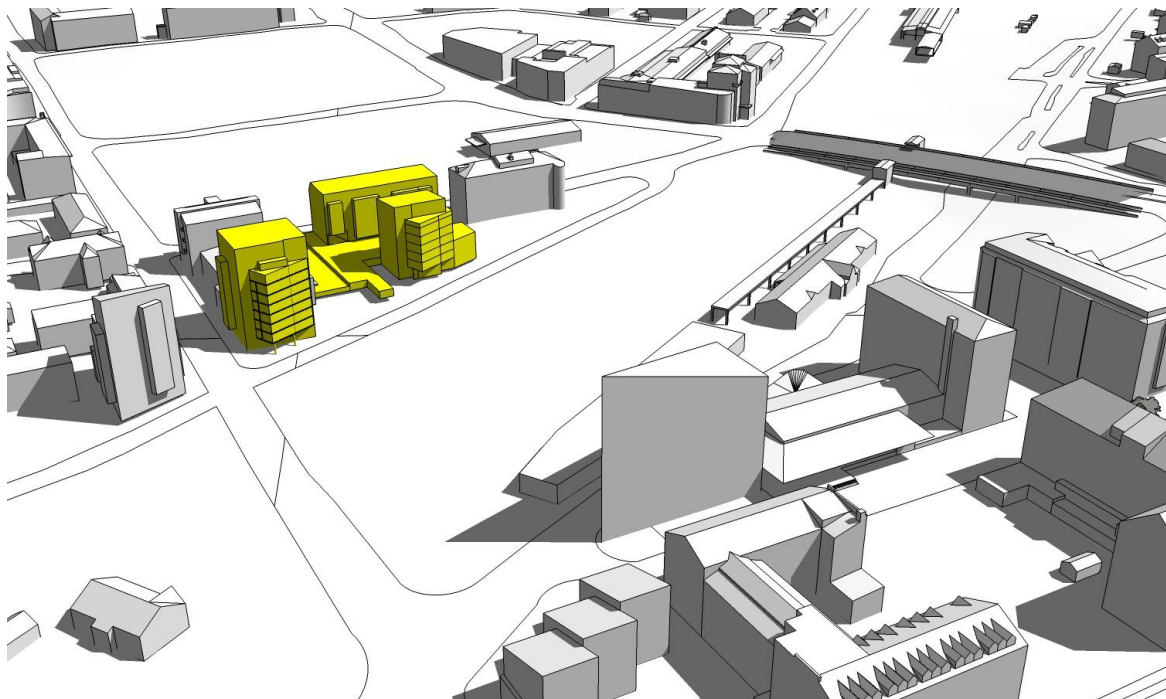
På gården i kvarter 142 invid Långviksgatan har på plankartan angivits en byggnadsyta för en byggnad på 50 m² vy i en våning för gemensamma utrymmen (klubb- eller samlingslokaler) för invånarna. Byggnaden kan på den angivna byggnadsytan placeras exempelvis i riktning med bilskyddet eller Långviksgatan. Strävan med den flexibla byggnadsytan är att placeringen av gårdsbyggnaden inte ska försvåra dimensioneringen av räddningsvägen på gården.

4.5.2 Detaljplaneförslagets konsekvenser

Konsekvenserna för den byggda miljön

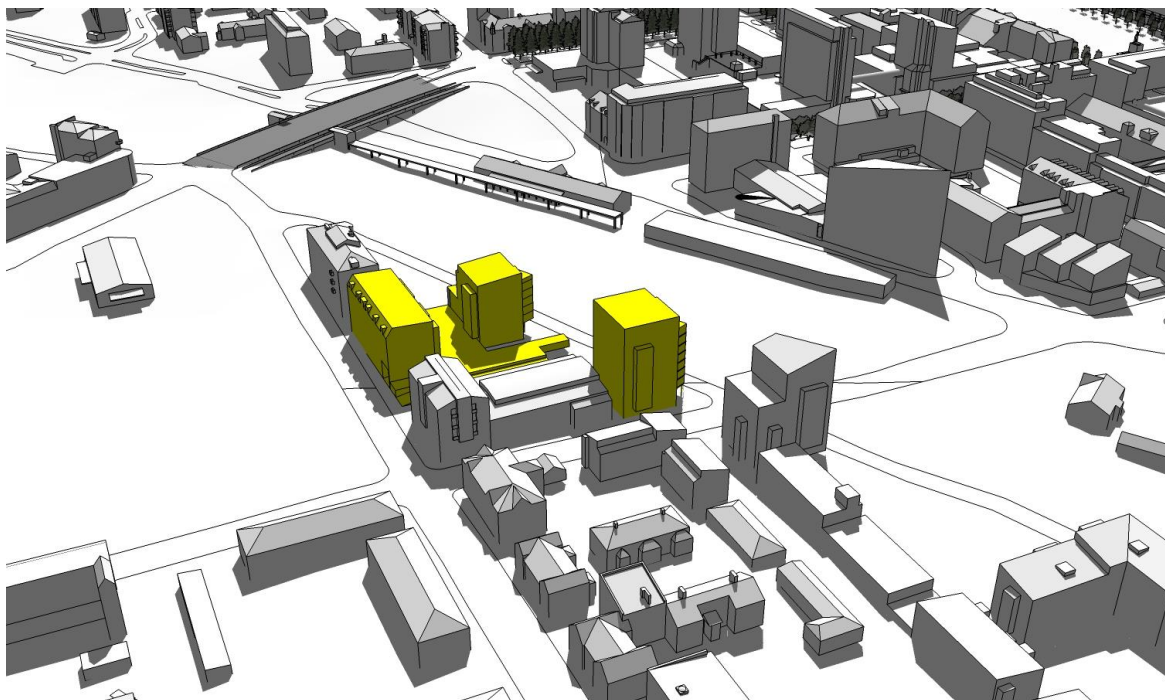
Utöver det som redan har sagts i utkastskedet om konsekvenserna för den byggda miljön (se punkterna [4.4.2 Motiveringar till detaljplaneutkastet](#) och [4.4.3 Detaljplaneutkastets konsekvenser](#)) kan följande konstateras:

För närvarande utgörs planändringsområdet av ett kvartersområde som inte är fullt ut bebyggt. En stor del av kvarterets yta fungerar som parkeringsområde. I och med planändringen bebyggs området till ett urbant kvarter, som ska fungera som en viktig stadsbildsmässig länk mellan stadskärnan och kommande Wasa Station-kvarteret.



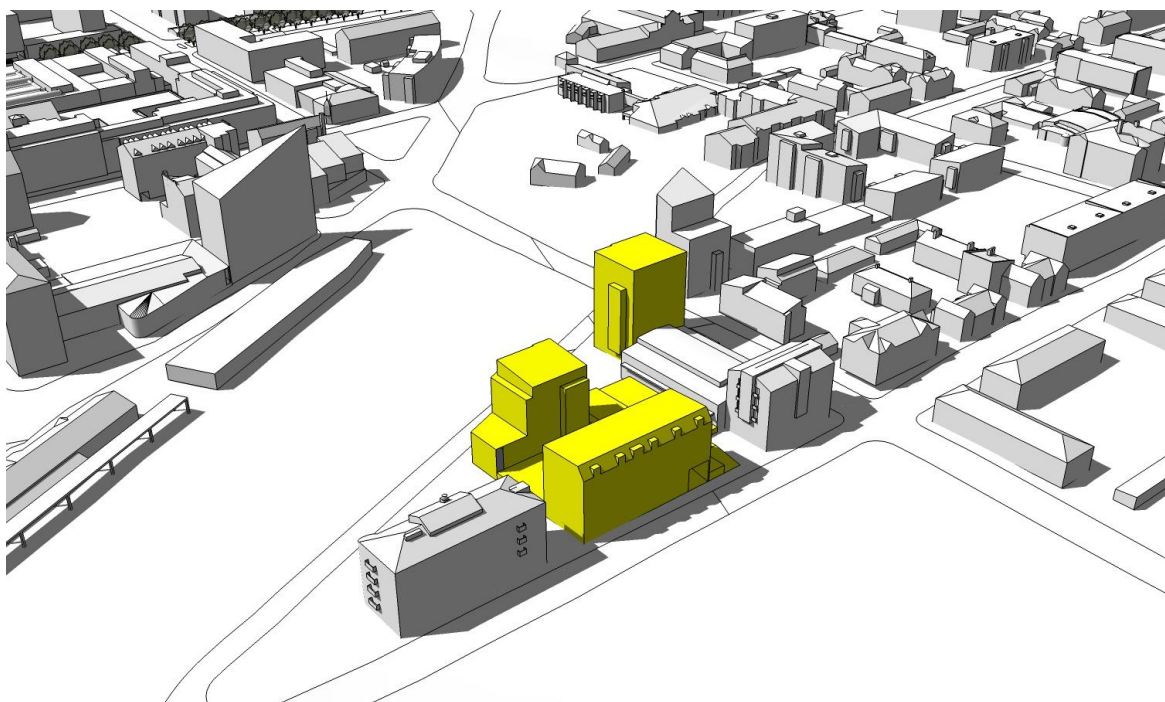
Planändringsområdets läge mellan nuvarande centrum (nere till höger) och cent-rums utvidgningsområde (uppe till vänster). Vy från väster. Nybyggnaderna i kvar-teret är angivna med effektfärg.

Det kompletterande byggandet i kvarteret förenhetligar och kompletterar gaturummet vid alla gatuavsnitt som gränsar till planändringsområdet. Byggandet mot Långviksgatan skapar angränsande till stationsparken ett kraftigt randområde, som framhäver parkens karaktär som grönområde. På Vörågatans sida kommer nybyggnaden mellan de nuvarande byggnaderna att komplettera gaturummet så att det blir urbant. Nybyggnaden som har planerats i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan bildar ett par till Niemelähuset i hörnet av Verkstadsgatan och Vörågatans. Den lägre affärsbyggnadsflygeln något längre in mellan byggnaderna fungerar som ett balanserande element som skapar omväxling i gaturummet.



Vy från norr. Nybyggnaderna i kvarteret är angivna med effektfärg.

Utformningen av nybyggnadsmassorna och antalet våningar gör det möjligt att komplettera och förtäta kvartersområdet, som för närvarande inte är utnyttjat fullt ut, på ett sådant sätt att de på planändringsområdet skyddade byggnadernas stadsbildsmässiga betydelse inte äventyras. När kvarteret kompletteras med nya byggnader skapas samtidigt nya skikt i området där gamla och nya byggnader varvas med varandra. I och med kompletteringen av planändringsområdet anknyts det bättre än tidigare till både kvarteren i norr och byggnadsbeståndet söder om Smedsbyvägen i söder. När f.d. busstationskvarteret är bebyggt representerar planändringsområdet som granne till det ett område där nytt och gammalt framträder i olika skikt. På det sättet fungerar det som en länk mellan ett gammalt och ett nytt centrumområde.



Planändringsområdets anknytning till Vöråstans kvartersstruktur i norr (uppe till höger). Vy från öster. Nybyggnaderna i kvarteret är angivna med effektfärg.

Bestämmelsen om fasadmaterial och färgsättning för nybyggandet framhäver det visuella släktskapet mellan det kompletterande byggandet i området och både Bastuhuset och skyddade SOK:s affärshus (s.k. instituthuset) från år 1939 sydost om området invid Smedsbyvägen. Det kommer ändå inte att bli någon monoton koncentration av vita byggnader på området, eftersom det i närmiljön och även på själva planändringsområdet (Niemelähuset) finns byggnader i annan färg. Planbestämmelsen möjliggör utöver vitt på nybyggnaderna även balanserade effektfärger eller även andra material. Vit rappning eller på platsen murat vitt tegel är dock angivet som huvudsakligt fasamaterial.

Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Planändringsområdet och dess närmiljö är i dess helhet byggd miljö. På området finns därmed inte någon miljö i naturtillstånd. Inte heller finns det några naturtyper i naturtillstånd på planändringsområdet eller några djur- eller växtarter som kräver särskilt skydd. På grund av det ovan nämnda kan konstateras att planändringsområdet inte har några konsekvenser för naturmiljön.

Övriga konsekvenser

Inga ändringar jämfört med utkastskedet (se punkt [4.4.3 Detaljplaneutkastets konsekvenser](#)).

4.5.3 Utlåtanden om och anmärkningar på detaljplaneförslaget

Förslaget till ändring av detaljplanen och tomtindelningen har varit offentligt framlagt under tiden 27.3–25.4.2018. Sju utlåtanden och en anmärkning lämnades in beträffande förslaget. Utlåtandena och anmärkningarna i original finns i akten över detaljplaneändringen. Nedan presenteras sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt Planläggningens bemötanden av dem:

Vasa Vatten 29.3.2018 (anlände 29.3.2018)

Genom området går Vasa Vattens stamavloppsledning, som bör flyttas till den lätttrafikled som anläggs invid Bastuhuset på avsnittet Långviksgatan–Vörågatan före byggandet på tomten.

Ifall denna stamavloppsledning i fortsättningen inte behövs för förädlingen av bussstationskvarteret/Wasa Station kan byggaren avlägsna den från sin tomt och/eller om denna så önskar utnyttja den för ledningen och hanteringen av de egna fastigheternas avloppsvatten.

Flyttnings- och anläggningskostnaderna bör betalas av den som ansöker om tomtindelningsändringen eller via markanvändningsavtalsavgifter. Eventuellt nödvändig flyttning bekostas av Vasa stad.

I övrigt motsätter sig inte Vasa Vatten förslaget till ändring av detaljplanen och tomtindelningen.

Österbottens räddningsverk 9.4.2018 (anlände 9.4.2018)

Räddningsverket har tidigare gett utlåtande 3.8.2017 och 21.2.2018 samt deltagit i arbetsmötet 8.12.2017. Utlåtandena har beaktats i planbeskrivningen.

I bestämmelsen om detaljplanebeteckningen AL på plankartan konstateras bl.a. att beräkningen av skyddsrummets skyddsytta inte påverkas av sådana förrådsutrymmen utanför bostäderna som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som används gemensamt av invånarna samt halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.

Enligt räddningsmyndigheten har planläggaren ingen lagbaserad grund att fastställa faktorer som påverkar beräkningen av skyddsrummets skyddsytta. Befolkningsskyddets skyddsytta fastställs i enlighet med föreskrifter och byggnadstillsynsmyndigheten kan bevilja undantag från dem.

Planläggningens bemötande: Omnämmandet om beräkningen av skyddsrummets skyddsytta i planbestämmelserna stryks.

Österbottens förbund 23.4.2018 (anlände 23.4.2018)

Österbottens förbund meddelar att det inte ger utlåtande om detaljplaneförslaget.

Peab Oy 19.4.2018 (anlände 24.4.2018)

1. Föreslås att byggnadernas gemensamma utrymmen (bostadsförråd, cykelförråd o.d.) inte ska inberäknas i våningsytan utan att de ska anges som utrymmen som inte ingår i våningsytan.
2. Föreslås att t-ytan på de i planförslaget angivna tomterna 5 och 6 i kvarter 8 inom ramen för samregleringsavtal kan flyttas mellan tomterna så att den sammanlagda t-ytan på ifrågavarande tomter inte överskrider i kvarteret.
3. På tomt 1 (Vörågatan 42) föreslås AL-våningsyta 2500 + t300 m² vy. Föreslås att för byggande som betjänar boende anvisas minst 2500 m² vy och utöver det för byggande som betjänar affärslokaler 55 m² vy, dvs. totalt 2555 + t300 m² vy. Motiveringen till förslaget är det bindande föravtal om fastighetsköp mellan Fastighets Ab Vöyrinkatu 42 och Peab Oy i vilket villkoret för genomförandet av köpet är att i och med planändringen anvisas minst 2500 m² våningsyta för nytt bostadsbyggande på tomten.
4. Föreslås att de på plankartan angivna bindande gränserna för byggnadernas byggnadsområden utvidgas i mindre utsträckning (t.ex. 1000 mm).
5. Föreslås att "vitt tegel" i detaljplanebestämmelsen ändras till "ljus tegel". Motiveringen är att det inte går att få bränt tegel som är vitt.
6. Föreslås att parkeringsområdet på tomt 905-4-8-3 (Bastuhuset) utvidgas en aning, dock så att det i planförslaget angivna antalet bilplatser på ifrågavarande tomt förblir oförändrat (6 bp).
7. Föreslås att på i planförslaget angivna tomt 1 (Bastuhuset) i kvarter 142 kan av de i planen angivna bilplatserna 7 bilplatser placeras på i planförslaget angivna tomt 4 i kvarter 8. Resten av de bilplatser som planen kräver ordnas via friköpsförfarande.

Planläggningens bemötande:

1. Planbestämmelsen ändras inte, eftersom varje kvadratmeter som är inbegripen i våningsytan bör framgå av planen.
2. Ingen ändring görs i planen, eftersom exempelvis förråden för de enskilda bostäderna bör finnas i närheten av bostäderna.
3. Inga ändringar görs i våningsytorna, eftersom det under hela planprocessens gång har ansetts vara viktigt stadsbildsmässigt och funktionellt att på vissa ställen i kvarteret möjliggörs byggande av affärslokaler i första våningen.
4. Byggnadsytorna utvidgades på det föreslagna sättet redan i förslagsskedet.
5. Från planbestämmelsen stryks omnämmandet om på platsen renmurat vitt tegel. Ett omnämmande om vitslammat tegel läggs till.
6. Parkeringsområdet utvidgas på plankartan med en riktgivande gräns. Det i detaljplanebestämmelse angivna enhetliga utrymme bostadsvis som ska planteras och reserveras för lek och vistelse bör dock vara möjligt att genomföra.
7. Påverkar inte planlösningen.

Vasa Elnät Ab 24.4.2018 (anlände 24.4.2018)

Det eventuella behovet av byggande av en transformator har beaktats bra i planbestämmelserna, såsom vi förde fram i vårt utlåtande i utkastskedet. Därmed har Vasa Elnät Ab ingenting att anmärka på detaljplaneförslaget.

Hussektorn 25.4.2018 (anlände 25.4.2018)

1. Det för detaljplaneändringen uppställda målet om ordnande av en lätttrafikförbindelse mellan Hovrättsplanen som går till stationsområdet och planerade Wasa Station har för detaljplaneområdets del blivit begränsat. Höjdskillnaden ska åtgärdas på stationsparksområdet. Det område som bildas av järnvägsstationen och den intilliggande parken är klassificerade som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY, Museiverket, 2009). Denna park vid Långviksgatan är i den gällande detaljplanen angiven som park, där miljön ska bevaras (VP/s).
2. I den nya delgeneralplanen för centrum och i trafikutredningen i anslutning till den är en ny cykelled angiven i Vöråstan invid Långviksgatan genom Stationsparken. Det här innebär att den rutt som är tänkt att gå under (eller över) järnvägen och stråket i parken i riktning med järnvägen korsar varandra och att det kommer att ha betydande inverkan på mängden användare av lätttrafikleden genom bastuhuskvarteret efter förverkligandet.
3. Att vitt tegel förutsätts som fasadmateriäl kräver närmare definition i form av planbestämmelse.
4. Illustrationerna i planbeskrivningen är bra och visar tydligt den eftersträlvade ändringen av stadsstrukturen.

Planläggningens bemötande:

1. Redan enligt den gällande detaljplanen för stationsparksområdet är det möjligt med en underfart under järnvägen och en förbindelse till Långviksgatan. Delgeneralplanen för Vasa centrum 2040, som är under arbete, möjliggör en lösning antingen över eller under järnvägen och parken i form av en förbindelsebehovsbeteckning för en lätttrafikled. Ifall förbindelsebehovet löses på något annat sätt än enligt den gällande detaljplanen, bör det alternativa genomförandet av förbindelsebehovet och det utrymme som det kräver granskas i en detaljplaneändring för stationsparken. Därmed är det inte möjligt att i samband med denna detaljplaneändring för Bastuhuset avgöra hur höjdnivån för lätttrafikleden löses. Lösningen i detta detaljplaneförslag ger möjlighet att också placera leden på det sätt som Hussektorn föreslår i sitt utlåtande 6.3.2018 söder om Bastuhuset, ifall det krävs för att hantera höjdskillnaden.
2. Planförslaget möjliggör det i delgeneralplanen angivna förbindelsebehovet för en lätttrafikled för planändringsområdets del.
3. Från planbestämmelsen stryks omnämmandet om på platsen renmurat vitt tegel. Ett omnämmande om vitslammat tegel läggs till.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten 25.4.2018 (anlände 26.4.2018)

NTM-centralen önskar att i detaljplanebeskrivningen och vid behov i planbestämmelserna tas närmare ställning till det behov av hantering av dagvattnet som projektet medför och till om det nuvarande dagvattennätet på området är tillräckligt – inverkningsen av gröntak på områdets skyddstakkonstruktioner kan inte anses tillräcklig, eftersom planlösningen förutsätter att hela gårdsområdet förverkligas i form av en däckskonstruktion. Därtill borde i planbestämmelserna/beskrivningen närmare anges var de friköpsplatser som byggandet förutsätter kan anvisas. I fråga om parkeringsnormen hänvisar NTM-centralen till de synpunkter som NTM-centralen har fört fram till Vasa stad även i fråga om andra planer, enligt vilka de nya parkeringsnormerna har börjat tillämpas innan konsekvenserna av dem har bedömts tillräckligt och innan man har kommit överens om områdesavgränsningar och platsantal som tillämpas gemensamt.

Planläggningens bemötande: *Kommuntekniken har i sitt utlåtande konstaterat att den nuvarande stamdagvattenledningen på 300 mm inte kommer att räcka till i framtiden för både Vörågatans och planändringsområdets dagvatten. Enligt Kommuntekniken bör en ny 400 mm:s stamdagvattenledning anläggas vid rutten Långviksgatan–Verkstadsgatan ända till Bangatans korsning. Dimensioneringen av ledningen har beräknats så att avrinningskoefficienten i kvarteren i planändringsområdet är mellan 0,4 och 0,6. Därför läggs en planbestämmelse till, enligt vilken avrinningskoefficienten bör vara mellan 0,4 och 0,6 i kvartersområdet. Även en planbestämmelse läggs till, i vilken det förutsätts att genomsläppligt ytmaterial används på gårdsområdena där det är ändamålsenligt. För fördröjning av dagvattnet läggs en planbestämmelse till, i vilken det förutsätts att ett träd per 300 kvadratmeter yta ska planteras på gårdsområdena på tomten. Utöver det är det viktigt att detaljplanebestämmelsen om ett enhetligt gårdsutrymme bostadsvis som planteras och reserveras för lek och vistelse genomförs.*

Friköpsplatserna kan anvisas i både Ekgårdens och Teaterparkeringens parkeringsanläggningar. I den av stadsfullmäktige i Vasa 19.3.2018 § 20 godkända parkeringspolitiken är det angivet att en friköpt parkeringsplats kan vara belägen på 350 meters avstånd från objektet när det gäller boende och på 500 meters avstånd när det gäller arbetsplatser. För arbetsplatsernas del uppfylls kravet vad gäller avståndet till bägge parkeringsanläggningarna.

Österbottens museum 26.4.2018 (anlände 26.4.2018)

Museets tidigare utlåtande har beaktats i förslaget. I planbeskrivningen har med hjälp av illustrationer planeringsområdets förändring och förändringarnas förhållande till omgivningen presenterats samt planens konsekvenser bedömts. Bedömningen av konsekvenserna för den byggda kulturmiljön av riksintresse är sparsam men möjlig med hjälp av illustrationerna. Landskapsmuseet är huvudsakligen tillfreds med bedömningen av planens konsekvenser och framställningssättet och anser att konsekvensbedömningen har utvecklats tillräckligt. Museet håller dock fast vid de synpunkter som det förde fram i sitt tidigare utlåtande om att det inte bör

byggas balkonger på Bastuhuset fasad mot Vörågatan utan att fasadens karaktär bör förbli sådan som den är nu.

Planläggningens bemötande: Planläggningen hänvisar till bemötandet som gavs beträffande Landskapsmuseets utlåtande i utkastskedet. Byggandet av franska balkonger på Bastuhusets fasader mot Vörågatan försämrar inte byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt eller stadsbildsmässiga framtoning om de är högklassiga. Planbestämmelsen preciserades till denna del efter utkastskedet genom följande tillägg i planförslaget: "Balkongerna ska vara högklassigt planerade och byggda så att de inte försämrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt eller stadsbildsmässiga karaktär." Franska balkonger kan byggas så att fasadens visuella framtoning inte förändras märkbart.

Kommuntekniken 3.5.2018 (anlände 3.5.2018)

Kommuntekniken har utrett huruvida dagvattenavloppsnätet är tillräckligt på området. I framtiden kommer dagvattnet från Vörågatan (rinner för närvarande via busstationen till Olympiagatan) att ledas via Bastuhuskvarteret (Vörågatan–Långviksgatan) till Långviksgatans stamdagvattenledning. Den är av storleken 300 mm, vilket inte kommer att räcka till i fortsättningen när även dagvattnet från Vörågatan och bastuhuskvarteret leds dit. En ny stamdagvattenledning på 400 mm bör byggas på rutten Långviksgatan–Verkstadsgatan ända till Bangatans korsning. Kostnadskalkylen för denna ledning är 80 000 € (moms 0 %). Vid dimensioneringen har beräknats att bastuhuskvarterets område även bör byggas/byggs så att avrinningskoefficienten är 0,4–0,6.

Planläggningens bemötande: En planbestämmelse läggs till, enligt vilken kvartersområdets avrinningskoefficient bör vara 0,4–0,6. Även en planbestämmelse läggs till, i vilken det förutsätts att genomsläppligt ytmaterial används på gårdsområdena där det är ändamålsenligt. För fördröjning av dagvattnet läggs en planbestämmelse till, i vilken det förutsätts att ett träd per 300 kvadratmeter yta planteras på gårdsområdena på tomten. Utöver det är det viktigt att detaljplanebestämmelsen om ett enhetligt gårdsutrymme bostadsvis som planteras och reserveras för lek och vistelse genomförs.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Korrigeringar och ändringar efter det offentliga framläggandet

Kravet på vitt tegel som annat möjligt huvudsakligt fasadmateriäl ströks från planbestämmelserna för AL-kvartersområdet. Det ersattes med "vit slamning". Omnämmandet om beräkningen av skyddsrummets skyddsytal i planbestämmelserna ströks. En planbestämmelse lades till, enligt vilken kvartersområdets avrinningskoefficient bör vara 0,4–0,6. Även en planbestämmelse lades till, i vilken det förutsätts att genomsläppligt ytmaterial används på gårdsområdena där det är ändamålsenligt. För fördröjning av dagvattnet lades en planbestämmelse till, i vilken det

förutsätts att ett träd per 300 kvadratmeter yta planteras på gårdsområdena på tomten. Utrymmesreserveringen för parkeringsområdet för tomt 1 i kvarter 142 utvidgades en aning med en riktgivande gräns så att den i planförslaget angivna bilplatsmängden på ifrågavarande tomt inte ändrades och att detaljplanebestämmelsen om ett enhetligt utrymme bostadsvis som planteras och reserveras för lek och vistelse genomförs.

5.2 Planens struktur

5.2.1 Dimensionering

I detaljplaneutkastet presenteras en lösning för kompletterande byggande i kvarteret. Kvarterets användningsändamålsbeteckning är AL, som möjliggör byggande av bostads-, affärs- och kontorslokaler. Av de nuvarande byggnaderna i kvarteret skyddas Bastuhuset och Niemelähusets bostadsvåningshus med beteckningen sr-3 och Niemelähusets låga affärslokalsflygel med beteckningen sr-5.

Med planbestämmelserna eftersträvas en styrning av nybyggnadernas formspråk och arkitektur så att nybyggnaderna passar ihop med de nuvarande byggnaderna i kvarteret och ändå bildar ett nytt tidsmässigt skikt i kvarteret.

Ny byggrätt anvisas för tre nybyggnader. Kvarterets tomt längst i norr uppdelas på två tomter, varav nuvarande Niemelähuset finns på den ena. På den andra tomten, i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan anvisas byggnadsyta för en nybyggnad i åtta våningar (2800 m² vy). På tomten mitt i kvarteret anvisas byggnadsytor för två nybyggnader: En byggnad i sju våningar (2550 m² vy) invid Långviksgatan och en byggnad i sex våningar (2900 m² vy) invid Vörågatan.

Av de befintliga byggnaderna anges i planutkastet som byggrätt för Niemelähuset 2190 m² vy och för Bastuhuset 2420 m² vy (därtill 300 m² vy för eventuellt vindsbyggande). Källarvåningen i Niemelähusets låga del blir parkeringshall och därmed räknas den inte med i våningsytan. Av Bastuhuset medräknas fem våningar på markplanet och eventuella vindsbostäder. Därtill har en byggnadsyta på 50 m² vy angivits för Bastuhusets gårdsbyggnad. Denna gårdsbyggnad i en våning kan inbegripa gemensamma utrymmen för invånarna, såsom klubb- och samlingslokaler.

Detaljplaneändringsområdets areal, utan Verkstadsgatans andel, och utan det lilla triangelformade gatuområdet i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan, dvs. arealen på nuvarande kvarter 8 är 6701 m². När Bastubadargrändens yta räknas bort från den ovan nämnda ytan blir ytan för de nya kvarteren 8 och 142 totalt 6496 m². Med beaktande av de ovan nämnda våningsytorna blir den gemensamma kvartersexploateringen för dessa två kvarter $e=2,03$.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Den nya lätttrafikleden delar in det nuvarande kvarteret i två separata kvarter norr om Bastuhuset. I och med lösningen ändras kvarters- och tomtnumren delvis. Numret på det nya kvarteret norr om lätttrafikleden förblir nuvarande (8). Eftersom tomten längst i norr på planändringsområdet delas in i två tomter och södra gränsen för den mittersta tomten ändras, får de nya tomtnummer, dvs. 4, 5 och 6 (från norr till söder). Kvarteret söder om leden får nummer 142 och tomten i det nummer 1.

I hörnen av det nya kvarter som bildas, nummer 8, förutsätts kontors- eller affärslokaler i markplansvåningen. I hörnet av korsningen av den nya lätttrafikleden och Långviksgatan kan det emellertid finnas ett gemensamt utrymme eller motsvarande för husbolaget, förutsatt att där finns tillräcklig beredskap för en eventuell ändring till kontors- eller affärslokal. Bastuhusets markplansvåning bör reserveras för kontor eller affärer.

Parkeringen är huvudsakligen placerad i kvarterets mellersta delar på markplanet under gårdsdäck. Källarvåningen i Niemelähusets lägre del tas i parkeringsanvändning och förbinds med det parkeringsutrymme som ska byggas under gårdsdäck. Parkeringsutrymme anvisas även ovanpå gårdsdäcket söder om Niemelähuset och på markplanet på Bastuhusets tomt. Planutkastet möjliggör även byggande av ett underjordiskt utrymme för parkering.

Till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket finns körförbindelse från Långviksgatan. Från samma sida finns körförbindelse även till parkeringsplatserna på Bastuhusets tomt. Från Vörågatan finns körförbindelse till parkeringsplatserna på gårdsdäcket samt servicekörningsförbindelse till gårdsdäcket mitt i kvarteret.

En förutsättning när det gäller parkeringen i planändringsområdet är att den ska planeras och förverkligas så att alla fastigheter använder parkeringsplatserna gemensamt.

I planbestämmelserna förutsätts att nybyggnaderna ska bestå av en enhetlig massa, att de allmänt ska ha ljusa färgnyanser och att som huvudsakligt fasadmaterial ska användas vit rappning eller vitslammat tegel. Som huvudsakligt fasadmaterial i fasaderna mot gatan i våningarna på markplanet förutsätts glas. Fasaderna i våningarna på markplanet får inte ge ett murliknande intryck. På väggen vid det eventuella parkeringsdäcket på markplanet invid den nya lätttrafikleden genom det nuvarande kvarteret bör ett konstverk, en grönvägg eller någon annan sådan lösning förverkligas med hjälp av vilken också ett murliknande intryck undviks.

Nybyggnadernas balkonger ska i fasaderna mot gatorna vara indragna från fasadytan förutom de utstående balkonger som på plankartan är angivna separat på

byggnadsytan i hörnet av Verkstadsgatan och Långviksgatan. För Bastuhusets del är de tillåtna balkongtyperna angivna separat i planbestämmelserna.

För nybyggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot Verkstadsgatan och Vörågatan har ett ljudisoleringskrav på 35 dBA mot trafikbuller angivits.

Gårdsutrymmena i kvarter nummer 8 bör planeras som en helhet så att alla fastigheter i ifrågavarande kvarter använder dem gemensamt. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. Gårdsutrymmena på parkeringsdäcken bör anläggas som normala gårdar och för trädrötterna bör ett växtutrymme på minst 70 cm reserveras.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme räknas inte med, vara minst följande:

- bostäder på 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad
- bostäder på 3h+k och större 3,0 m²/bostad

Minimimängderna bil- och cykelplatser stämmer överens med den parkeringspolitik som för närvarande är under beredning i Vasa stad.

5.4 Planens konsekvenser

I bedömningen av konsekvenserna av detaljplaneförslaget har inga tillägg eller ändringar gjorts efter det offentliga framläggandet (se punkt [4.5.2 Detaljplaneförslagets konsekvenser](#)).

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

De detaljplanebeteckningar och bestämmelser som har använts i planen är angivna i detaljplaneförslaget.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

De av Arkitektbyrå Laatio Oy gjorda illustrationerna i detta dokument presenterar genomförandet av projektet.

6.2 Genomförande och tidtabell

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan under år 2018.

6.3 Uppföljning av genomförandet

I samband med beviljandet av bygglov bör det säkerställas att planerna följer detaljplaneändringens mål beträffande förverkligandet av en stadsbildsmässigt högklassig miljö.



Plan nr 1085
KVARTERET BASTUHUSET
DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vasa stads planläggning 27.6.2017

Föremål för planeringen

Detaljplaneändringen gäller kvarter 8 i stadsdel 4 samt delar av Verkstadsgatan och Långviksgatan. Planeringsområdet gränsar i nordväst till Verkstadsgatan, i nordost till Vörågatan och i sydväst till Långviksgatan. Kvarteret bildas av tre tomter: 905-4-8-1, 905-4-8-2 och 905-4-8-3.

Initiativ

Peab Oy har genom sin ansökan 15.2.2016, befullmäktigad av Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab, ansökt om en detaljplaneändring beträffande tomten 905-4-8-1. Peab Oy har samtidigt ansökt om planeringsreservering för tomten 905-4-8-2.

Inledandet av detaljplaneändringen

Att planläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram.

Avtal

Ett intentionsavtal om utvecklande av kvarteret har förhandlats fram och godkänts av stadsstyrelsen 20.3.2017. Ett markanvändningsavtal görs upp om detaljplaneändringen innan detaljplanen godkänns.

Planeringsområde

Planändringsområdet finns i den omedelbara närheten av centrumets rutplaneområde, nordost om järnvägen, vid resecntret.



Planändringsområdets läge

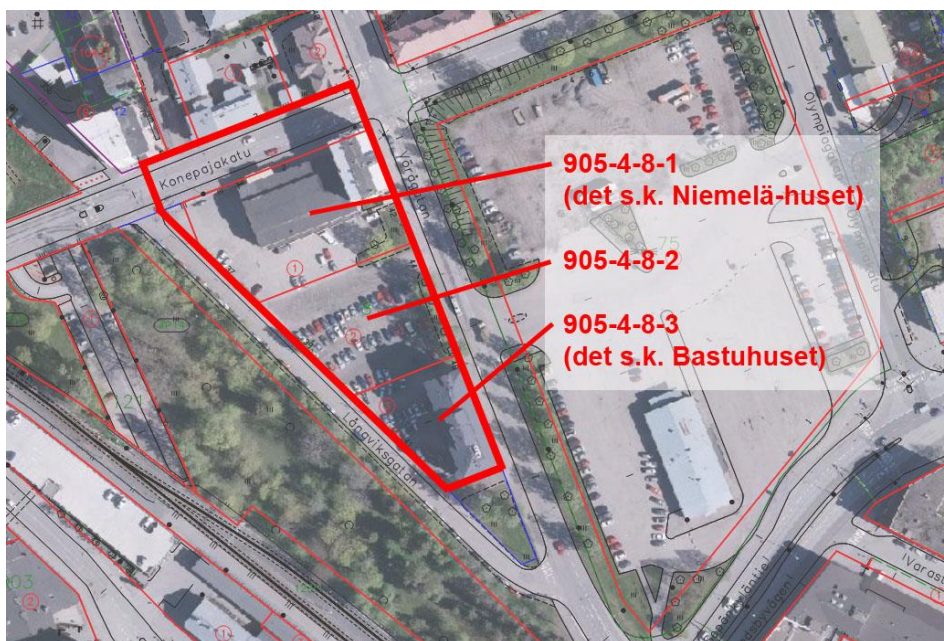
Mål för planeringen

Eftersom planändringsområdets läge är centralt och historiskt värdefullt, bör området genomföras enligt samma kvalitetsprinciper som gäller för stadskärnan. Målet är att undersöka hela kvarterets utvecklingsmöjligheter så, att man beaktar både tilläggsbyggandet och det befintliga byggnadsbeståndets nuläge samt de eventuella framtida användningsändamålen. När det gäller hela kvarterets planeringslösning granskas även dess stadsbildmässiga och funktionella förhållande till den omgivande stadsstrukturen.

Målet är bostads-, affärs- och kontorsbyggande. Att arrangera gårdsområden och parkering är en väsentlig del av kvarterets helhetsplanering. I planeringen beaktas även behovet av en lätttrafikförbindelse mellan Hovrättsplanaden och gamla busstationstomten så, att förbindelsen kunde gå via planändringsområdet.

Utgångsuppgifter

Planändringsområdet omfattar de tre tomterna i kvarteretsområdet, den del av Verkstadsgatan som gränsar till kvarterets nordvästra kant och en liten del av Långviksgatan i områdets västra del. Den nordligaste av tomterna (905-4-8-1) ägs av Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab. Den övriga delen av området ägs av staden. Den mittersta tomten (905-4-8-2) är obebyggd. På tomten (905-4-8-3) i kvarterets södra ända finns det s.k. Bastuhuset, som för närvarande används av Vasa stads socialverk.



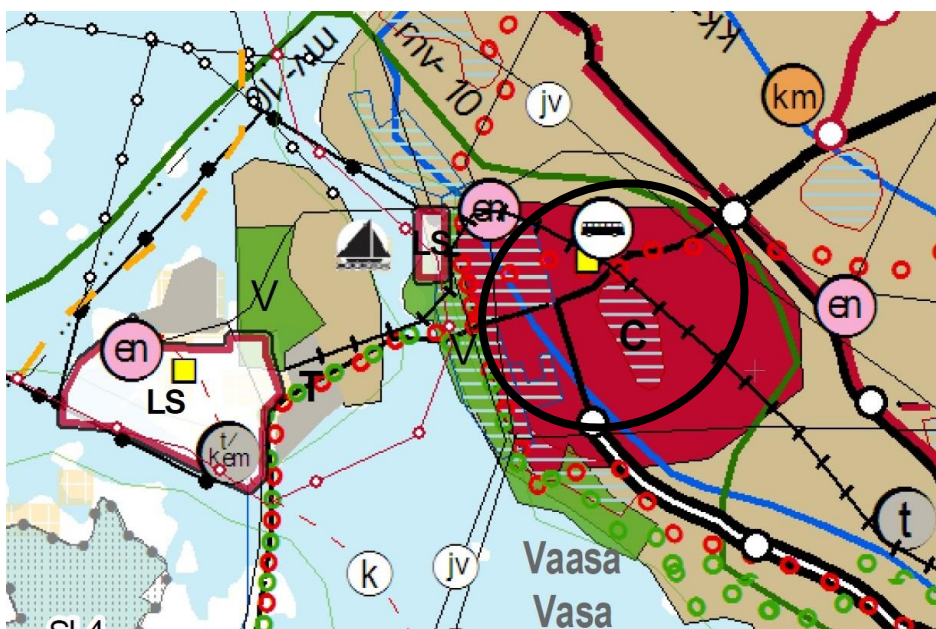
Ortofoto från år 2015. Planändringsområdet har avgränsats med rött.
Foto: Vasa stads planläggnings arkiv.



Snedflygbild från år 2011. Planeringsområdet fotograferat västerifrån. Planändringsområdet har på bilden märkts ut med rött. Foto: Vasa stads planläggnings arkiv.

LANDSKAPSPLANSITUATION:

För området gäller den av Miljöministeriet 21.12.2010 fastställda Österbottens landskapsplan 2030. I planen har området givits beteckningen område för centrumfunktioner (C), där centruminriktade förvaltnings-, handels-, välfärds- och fritidstjänster samt boende placeras. I planens planeringsbestämmelser förutsätts att i planeringen och planläggningen av områdesanvändningen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett kommersiellt attraktivt och trivsamt stadscentrum genom att områden för tätt stadsbyggande och mångsidig service reserveras samt genom att principer för utveckling av en högklassig stadsbild fastställs.

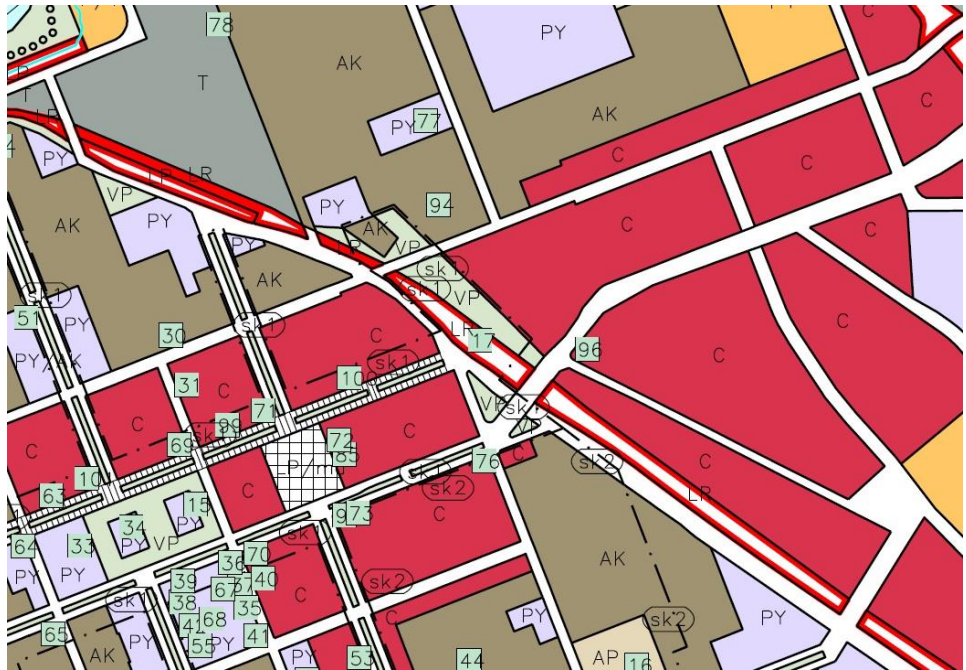


Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030

GENERALPLANESITUATION:

I den av stadsfullmäktige 13.12.2011 godkända generalplanen för Vasa 2030 som trädde i kraft 18.9.2014 är området anvisat som ett område för centrumfunktioner (C). I generalplanen är dylika områden reserverade för centrumfunktioner som betjänar Vasa stadsregion och dess influensområde, såsom handel, offentlig och privat service samt förvaltning, för

boende som lämpar sig i centrum samt för arbetsplatsfunktioner som inte medför miljöstörningar. Parkområdet på områdets sydvästra sida har i planen märkts ut som ett område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

Förslaget till delgeneralplan för Vasa 2040 har varit framlagt 1.6–3.7.2017. I delgeneralplanen har området anvisats som ett område för centrumfunktioner. Enligt delgeneralplanen bör de utrymmen som finns i byggnadernas markplan och som öppnar sig mot gatan huvudsakligen anvisas som affärs- och kontorslokaler. Kvartersexploateringen har fastställts till e=1,2–2,2.

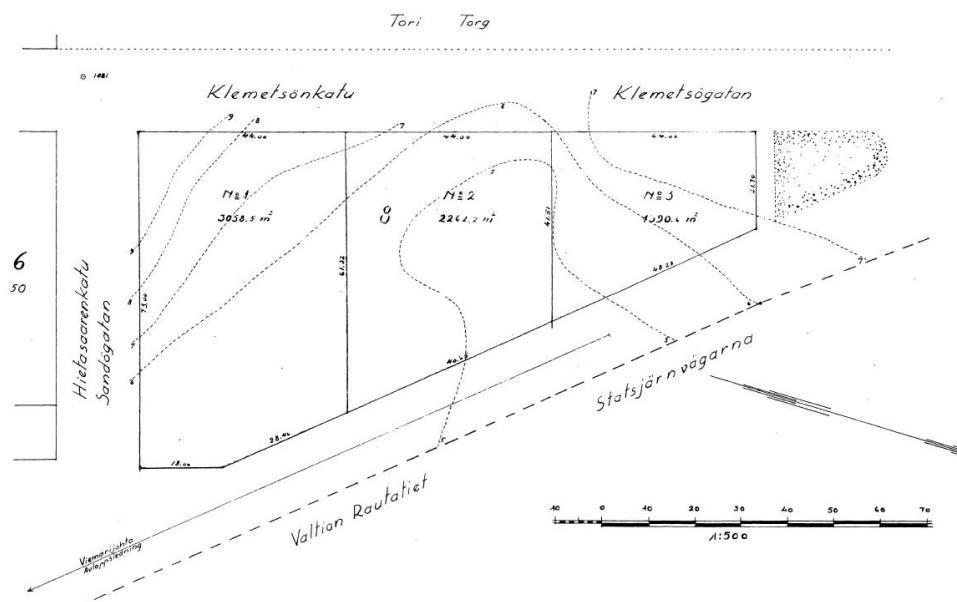
Den del av Vörågatan som tangerar området har i delgeneralplanen an-givits som en promenadvänlig gata. Gång- och cykeltrafikens förbindel-sebehov har anvisats mellan centrumet och f.d. busstationskvarteret. Denna förbindelse kan enligt delgeneralplanen genomföras antingen ovanför eller under järnvägen. Huvud- eller områdesrutten inom cykel-vägnätet har anvisats till att gå så att den tangerar området både i par-ken nordost om järnvägsstationen och på Verkstadsgatan. Denna park har i planen uppmärksammas som en byggd kulturmiljö av riksintresse.



Utdrag ur förslaget till Vasa delgeneralplan 2040

DETALJPLANESITUATION:

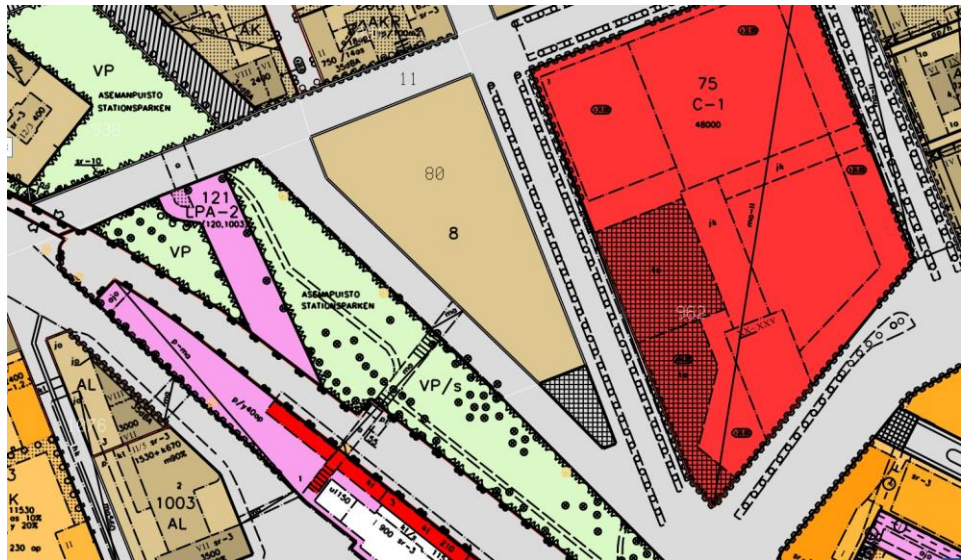
För kvarteret gäller i området den av Inrikesministeriet 24.4.1942 fastställda detaljplanen nr 80. För Verkstadsgatan, som gränsar till kvarteret, gäller den av Finlands senat 7.10.1913 fastställda detaljplanen nr 11. Bägge planerna är föråldrade, och det är inte möjligt att genomföra tilläggsbyggande med stöd av plan nr 80.



Utdrag ur detaljplan nr 80

I detaljplanesammanställningen anges lätttrafikförbindelsen från stationsbyggnadens norra ända i riktning mot planeringsområdet. Denna förbindelse har i detaljplanen angivits att gå under banan och parken. I detaljplanen har på planeringsområdets nordöstra sida däremot anvisats en öppen plats som anknyter till affärs- och kontorsbyggande samt till byggande för kultur- och idrottsverksamhet (genom rutmönster). Planeringsområdet fungerar således som en länk mellan dessa två områden,

vilket innebär att lätttrafikförbindelsens naturliga fortsättning i riktning mot den öppna platsen går genom planeringsområdet.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen

UTREDNINGAR SOM BERÖR OMRÅDET ELLER ANVÄNDNINGEN AV DET:

- Dagvattenutredning 2015 i anslutning till delgeneralplaneområdet Vasa centrum
- Kommersiell utredning beträffande Vasa, 13.3.2014
- Utredning om högt byggande i centrum av Vasa, 2014
- Delgeneralplanen för Vasa centrum, sammanställning över de kulturhistoriskt värdefulla objekten i området 2014
- Utredning om trafiken i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015
- Utredning om naturen i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2014
- Utredning om vibrationer i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015
- Utredning om buller i anslutning till delgeneralplanen för Vasa centrum 2015
- Inventering av den moderna arkitekturen i Vasa 2010

I en undersökning av områden för kommande planprojekt observerades inga fladdermöss på planeringsområdet.

När det gäller kvarterets nuvarande byggnader görs en kulturhistorisk utredning.

Ytterligare utredningar görs vid behov.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och föreningar
- Stadens sakkunnigmyndigheter och nämnder
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund
- Österbottens museum, Museiverket
- Vasa Vatten, Anvia/Viria, Vasa Elektriska Ab och Vasa Elnät Ab
- Österbottens räddningsverk och Österbottens polisinsättning

- VR, Trafikverket, Posten
- Anställda och användare på området, vilkas förhållanden i avsevärd mån kan påverkas av planen.

Deltagande

Att detaljplaneändringen inleds och att materialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfon i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, och på Planläggningens webbplats www.vasa.fi/sv/planlaggningen. Till planområdets markägare och markinnehavare sänds brev. Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

Inledandet av behandlingen och programmet för deltagande och bedömning

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt organiseringen av växelverkan.

Planutkastet

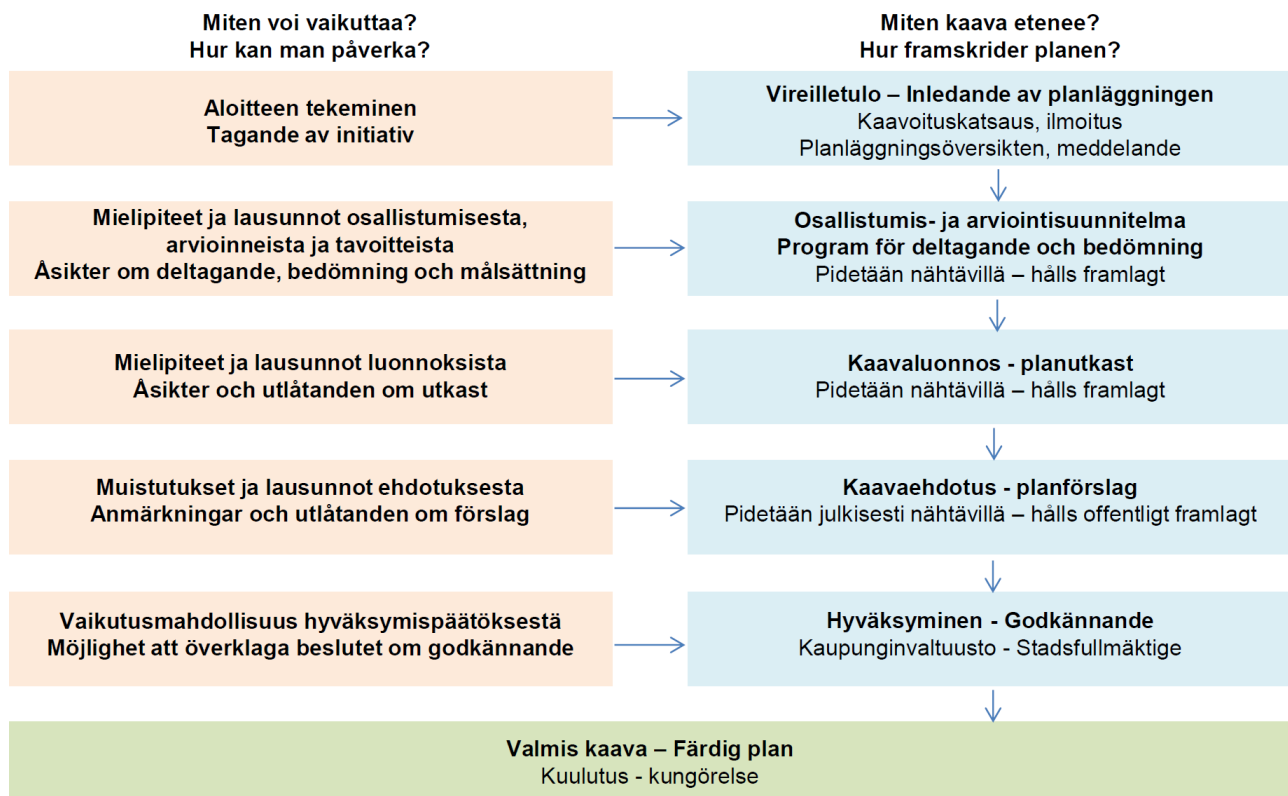
Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

Planförslaget

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är offentligt framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen. Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Därtill kommer vid behov växelverkansmöten att ordnas och vid dem har intressenterna också möjlighet att delta i beredningen av planen.

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som överenskomms separat.



Detaljplaneprocessen och deltagande

Tidtabell

Detaljplanläggningen inleds sommaren 2017 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2018.

Bedömning av konsekvenserna

I planarbetet bedöms åtminstone följande konsekvenser:

- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för naturen och naturmiljön
- konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden
- de trafikmässiga konsekvenserna

För planändringens konsekvenser för miljön kommer att redogöras i beskrivningen som gäller detaljplanläggningen.

Detaljplaneändringen förutsätter inte något separat bedömningsprogram med hänsyn till dess omfattning.

Kontaktuppgifter

För beredningen svarar planlägningsarkitekterna Kati Vuohijoki (tfn 040 508 1003) och Esko Härkönen (tfn 040 739 0284).

Planläggningens kansli, tfn (06) 325 1160

E-postadresserna är i formen fornamn.efternamn@vasa.fi.

Besöksadress: Kyrkoessplanaden 26, 65100 Vasa

Det är även möjligt att följa med planprocessen på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/sv/planlaggningen

Underskrift

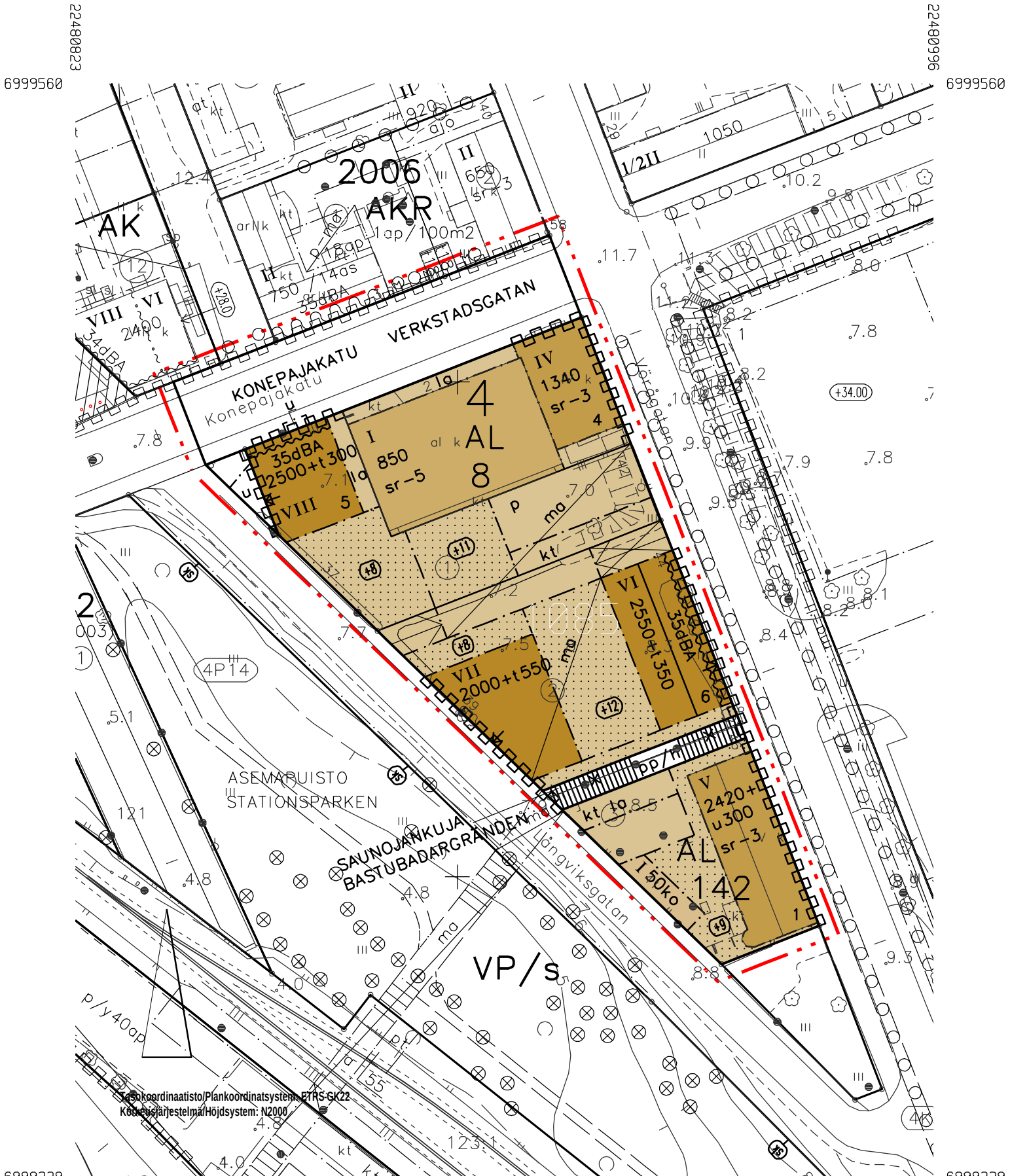
Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



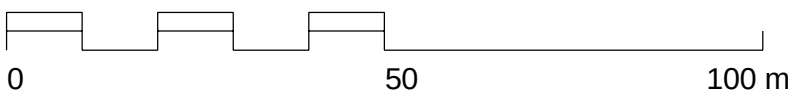
Koskee kaupungin rekisterinpitöaluetta
 Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
 Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa
 Vasa
 25.08.2017

Vs. kiinteistöinsinööri
 Tf. fastighetsingenjör

Perttu Linjama
 Perttu Linjama



Merkintä

Selitys



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin nro 8 kulmiin (Pitkänlahdenkadun ja Konepajakadun, Konepajakadun ja Vöyrinkadun, Vöyrinkadun ja Saunojankujan sekä Saunojankujan ja Pitkänlahdenkadun risteysiin rajautuviin kulmiin) on rakennettava maantasokerrokseen toimisto- tai liiketilaa. Viimeksi mainitussa kulmassa voi olla taloyhtiön yhteistila tai vastaava, mutta siinä on kuitenkin oltava valmiina riittävä valmius mahdollista toimisto- tai liiketilaksi muuttamista varten.

Korttelin 142 tontilla 1 olevan rakennuksen (ns. "Saunatalo") maantasokerros tulee varata toimisto- tai liikekäyttöön. Kellarikerrokseen saa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa pääkerrosten liiketoimintaan liittyviä varastoja, arkistotiloja tai muita liiketoimintaan liittyviä tiloja.

Uudisrakennusten tulee olla yleisilmeeltään vaaleansävyisiä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta tai valkoiseksi slammattua tiiltä. Katutasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Uudisrakennusten tulee olla massaltaan eheitä. Jos asemakaavakartassa ei osoiteta toisin, tulee uudisrakennusten katuihin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä.

Korttelin 142 tontilla 1 olevan rakennuksen (ns. "Saunatalo") julkisivuissa eivät lasitetut parveketornit ole sallittuja. Vöyrinkadun puoleisella julkisivulla ovat alkuperäisten kolmen ulokeparvekkeen lisäksi sallittuja ainoastaan ranskalaiset parvekkeet. Pitkänlahdenkadun puoleisella julkisivulla ovat sallittuja ainoastaan lasittamattomat ulokeparvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet. Uusissa parvekkeissa on käytettävä rakennuksen tyyliin sopivaa kaideratkaisua. Kaide ei saa olla täysin umpinainen. Parvekkeiden tulee olla laadukkaasti suunniteltuja ja toteutettuja siten, että ne eivät heikennä rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa tai kaupunkikuvallista olemusta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Korttelin 142 tontille 1 voidaan sijoittaa 6 pysäköintipaikkaa. Loput tontin autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 8 tonteille 4, 5 ja 6 tai käyttää vapaaksiostomenettelyä MRL 156.2§ mukaisesti.

Korttelialueen pysäköinti tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki kiinteistöt ovat mukana yhteiskäytössä. Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, joko maan tai pihakannen alaisena. Mahdollinen maanpäällinen pysäköintikansi tulee maisemoida katoksilla, istutuksilla tai muilla keinoilla.

Saunojankujan varrella olevan mahdollisen maanpäällisen pysäköintikannen seinään tulee toteuttaa taideteos, se pitää rakentaa viherseinäksi, sen eteen tulee istuttaa seinään tukeutuvia, korkeaksi kasvavia köynnöskasveja tai se pitää käsitellä jollakin muulla sopivalla tavalla siten, että vältetään yksitoikkoisen muurimainen vaikutelma.

Korttelialueen pihatilat tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki muut kiinteistöt paitsi korttelin 142 tontin 1 kiinteistö ovat mukana yhteiskäytössä. Yhteiskäytössä oleville tonteille tulee rakentaa yhteinen leikki- ja oleskelualue, jolle järjestetään turvallinen kulku kaikilta sitä käyttäviltä tonteilta. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Pysäköintikansien päälle sijoitettavat pihatilat tulee toteuttaa pintamateriaaleiltaan ja istutuksiltaan normaalien pihojen kaltaisina ja puiden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava monilajisina alueina. Istutettavien tontin osien tarpeelliset kulkuväylät tulee laatoittaa. Piha-alueilla asfaltti ei saa jatkua rakennusten seinään kiinni.

Puita tulee istuttaa siten, että puiden määrä on vähintään yksi 300 tontti-m² kohti.

Auto- ja polkupyöräkatosten katot tulee toteuttaa hulevesiä viivytävinä viherkattoina.

Korttelialueen valumakertoimen tulee olla välillä 0,4–0,6. Piha-alueilla tulee käyttää läpäiseviä pintamateriaaleja siellä, missä se on tarkoituksenmukaista.

Tontin omistajan tulee huolehtia mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta ennen rakennustöiden aloittamista.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot).

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I hörnen av kvarter 8 (hörnen som gränsar till Långviksgatans och Verkstadsgatans, Verkstadsgatans och Vörågatans, Vörågatans och Bastubadargrändens samt Bastubadargrändens och Långviksgatans korsningar) ska kontors- eller affärslokaler byggas i markplansvåningen. I det sist nämnda hörnet kan det finnas ett gemensamt utrymme eller motsvarande för husbolaget, förutsatt att där finns tillräcklig beredskap för en eventuell ändring till kontors- eller affärslokal.

Markplansvåningen i byggnaden (s.k. Bastuhuset) på tomt 1 i kvarter 142 bör reserveras för kontors- eller affärsanvändning. I källarvåningen får utöver den på plankartan angivna byggrätten i anslutning till affärsverksamheten i huvudvåningarna byggas lager, arkivutrymmen och andra utrymmen i anslutning till affärsverksamheten

Nybyggnaderna bör allmänt ha ljusa färgnyanser. Som huvudsakligt fasadmateriäl bör användas vit rappning eller vitslammat tegel. I fasaderna mot gatan i markplansvåningen bör det huvudsakliga fasadmaterialet vara glas. Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Nybyggnadsmassorna bör vara enhetliga. Om inte annat anges på detaljplanekartan, bör balkongerna på nybyggnadernas fasader mot gatan vara indragna från fasadytan.

I fasaderna i byggnaden (s.k. Bastuhuset) på tomt 1 i kvarter 142 är inglasade balkongtom inte

tillåtna. I fasaden mot Vörågatan är utöver de tre ursprungliga frihängande balkongerna endast franska balkonger tillåtna. I fasaden mot Långviksgatan är endast icke inglasade frihängande balkonger eller franska balkonger tillåtna. I de nya balkongerna ska en balkongräckeslösning användas som passar ihop med byggnadsstilen. Räcket får inte vara helt slutet. Balkongerna ska vara högklassigt planerade och byggda så att de inte försämrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt eller stadsbildsmässiga karaktär.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme räknas inte med, vara minst följande:

- för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad
- för bostäder med 3r+k och större 3,0 m²/bostad

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna. De ovan nämnda utrymmena påverkar inte heller beräkningen av skyddsrummets skyddsytta.

På tomt 1 i kvarter 142 kan 6 parkeringsplatser placeras. Resten av bilplatserna på tomten kan placeras på tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 8 eller användas enligt det i 15 § 2 mom. i markanvändningslagen föreskrivna friköpsförfarandet.

Parkeringen i kvartersområdet bör planeras som en helhet så att alla fastigheter använder dem gemensamt. Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, antingen under marken eller under gårdsdäck. Ett eventuellt parkeringsdäck på markplanet struktureras med skyddstak, planteringar eller andra medel.

På väggen av ett eventuellt parkeringsdäck på markplanet invid Bastubadargränden bör ett konstverk förverkligas, det bör byggas som en grönvägg, framför det bör högväxande klängväxter som stöder sig på väggen planteras eller så bör den hanteras på något annat lämpligt sätt så att man undviker ett enförmigt muraktigt intryck.

Gårdsutrymmena i kvartersområdet bör planeras som en helhet så att alla andra fastigheter förutom fastigheten på tomt 1 i kvarter 142 använder dem gemensamt. På de tomter som är gemensam användning bör ett gemensamt lek- och vistelseområde anläggas och till det bör tryggt tillträde ordnas från samtliga tomter som använder det. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. Gårdsutrymmena på parkeringsdäcken bör vad gäller ytmaterial och planteringar anläggas som normala gårdar och för trädrötterna bör minst 70 cm växtutrymme reserveras. De obebyggda tomtdelar som inte används som gångar, lek- eller vistelseområden, bör planteras med olika typer av växter. De nödvändiga gångarna på tomtdelarna som ska förses med planteringar bör plattläggas. Asfalten på gårdsområdena får inte nå ända fram till byggnadernas vägg.

Träd ska planteras så att antalet träd är minst ett per 300 tomt-m².

Bil- och cykelplatstaken bör förverkligas som gröntak som fördröjer dagvattnet.

Kvartersområdets avrinningskoefficient bör vara mellan 0,4 och 0,6. På gårdsområdena bör genomsläppligt ytmaterial användas där det är ändamålsenligt.

Tomtgäaren bör se till att eventuell förorenad mark saneras innan byggarbetena påbörjas.

Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras byggen som betjänar den tekniska servicen (såsom transformatorer).



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

KONEPAJAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

4

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

8

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

1340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2420+u 300

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, jolla olemassa oleva ullakko saadaan

käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta varmed nuvarande vindsutrymmen får användas till utrymmen som inräknas i våningsytan.

2500+t 300

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin tai viherhuoneisiin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första talet anger kvadratmeter våningsyta bostads-, affärs- och kontorsbyggande och det andra talet kvadratmeter våningsyta som ska reserveras för sådana lagerutrymmen på markplanet som finns utanför bostäderna och som betjänar boendet, gemensamma utrymmen e.d. för invånarna samt halvvarma balkonger i anslutning till bostäderna eller grönrums.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



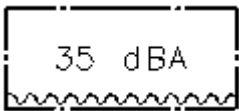
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Katoksen rakennusala.
Byggnadsyta för skyddstak.

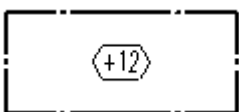


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

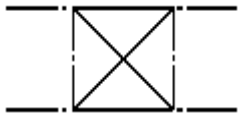


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

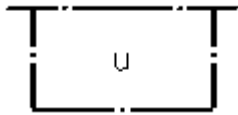
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Ylimmän kohdan korkeusasema.
Maxhöjd.

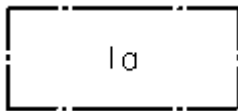


Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Genomfartsöppning i byggnad.

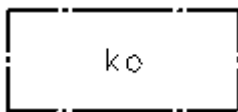


Uloke.
Asuinrakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa merkinnän mukaisen ulokkeen, joka ulottuu jalankulkualueen ylle. Ulokkeen alapuolisen vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä tai se, mitä kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään.

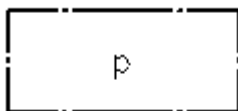
Utsprång
På bostadshusets fasad mot gatan får byggas ett i beteckningen angivet utsprång som sträcker sig på fotgängarområdet. Den fria höjden under utsprånget bör vara minst 3,2 meter eller det som anges i stadens byggnadsordning.



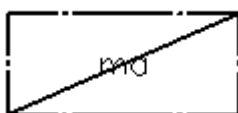
Alueen osa, joka on laatoitettava.
Del av område som bör förses med plattor.



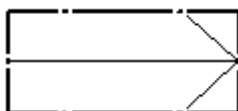
Rakennusala jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja.
Byggnadsyta där hobby- och samlingsutrymme får placeras.



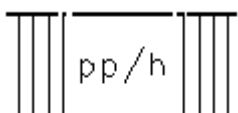
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



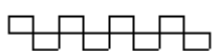
Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
Körramp till underjordiskt utrymme.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivujen osalta on huolehdittava siitä, että mahdolliset muutokset eivät olennaisesti muuta rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa ja kaupunkikuvallista olemusta. Porrashuoneisiin kohdistuvat korjaustyöt eivät saa olennaisesti muuttaa porrashuoneiden sisätiloja ja niiden luonnetta. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I fråga om fasaderna bör man se till att eventuella ändringar inte väsentligt ändrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt och stadsbildsmässiga utformning. Reparationer av trapphusen får inte väsentligt ändra utrymmena i trapphusen och deras karaktär. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.

s-5

Suojeltava rakennus.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.

Byggnad som ska skyddas.
De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄSMÄÄRÄT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/100 k-m² (sisältää 1 vieraspysäköintipaikka/1000 k-m²)
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²
- suojeltavat rakennukset 1 ap/120 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 pp/30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m²

MINIMIALT FÖR ANTALET BILPLATSER OCH CYKELPLATSER

Bilplatser skall byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 bp/100 m²vy (innehåller 1 gästparkeringsplats/1 000 m²vy)
- för affärs- och kontorsbyggnader 1 bp/70 m²vy
- för byggnader som skall skyddas 1 ap/120 k-m²

Parkeringsplatser för cyklar skall byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 cp/30 m²vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
- för affärs- och kontorsbyggnader 1 cp/50 m²vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	905 Vasa	Datum för ifyllning	12.06.2018
Planens namn	Bastuhuskvarteret		
Datum för godkännande	11.06.2018	Förslagsdatum	20.03.2018
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	03.08.2017
Godkänd enligt paragraf	48	Kommunens plankod	1085
Genererad plankod	905V110618A48		
Planområdets areal [ha]	0,8238	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,2304	Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8238	100,0	13210	1,60	0,0000	-12089
A sammanlagt	0,6496	78,9	13210	2,03	-0,0205	-12089
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1742	21,1			0,0205	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2304	28,0		0,2304	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3		3	

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8238	100,0	13210	1,60	0,0000	-12089
A sammanlagt	0,6496	78,9	13210	2,03	-0,0205	-12089
A					-0,6701	-25299
AL	0,6496	100,0	13210	2,03	0,6496	13210
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1742	21,1			0,0205	
Gator	0,1537	88,2				
Lätttrafikgat.	0,0205	11,8			0,0205	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2304	28,0		0,2304	
ma	0,2304	100,0		0,2304	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3		3	
Detaljplan	3		3	